

## I. AS NOSAS LEIS

### UNA APROXIMACIÓN CRÍTICA A LA LEY 9/2002 DE 30 DE DICIEMBRE, ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL EN GALICIA. (III) EL RÉGIMEN DEL SUELO

**PABLO GONZÁLEZ MARIÑAS**

*Catedrático de Dereito Civil*

*TAG do Concello de A Coruña, en excedencia.*

*“Bonitas sine disciplina, mater delictorum est”.*

SUMARIO: INTRODUCCIÓN. II.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA. 1. La entrada en domicilio. 2. La colaboración policial en las funciones de inspección. 3. El valor probatorio de las actas. 4. La integración del personal de la Inspección en el funcionariado de la Comunidad Autónoma. 5. Vigencia del Reglamento de 1999. III.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. 1. Obras sin licencia en curso de ejecución. 2. Obras terminadas sin licencia. 3. Otros actos sin licencia. 4. Suspensión y revisión de licencias. 5. Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos. 6. Protección de la legalidad en el suelo rústico. 7. Subrogación autonómica en las competencias locales. IV.- INFRACCIONES Y SANCIONES. 1. Definición de las infracciones. 2. Ampliación de las infracciones graves. 3. Infracciones leves. 4. Prescripción de infracciones: cómputo e imprescriptibilidad. 5. Personas responsables. 6. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones: el nuevo sistema; atenuantes y agravantes. 7. Sanciones accesorias. V.- ÓRGANOS COMPETENTES. VI.- PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

#### I.- INTRODUCCIÓN.-

Es objeto de comentario el Capítulo III del Título VI de la nueva Ley 9/2002, de 30 de Diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, sin perjuicio de la obligada referencia a otros preceptos conexos de la Ley.

El citado Capítulo abarca una densa materia que, bajo la rúbrica de “Disciplina Urbanística”, regula todo lo referente a: la Inspección urbanística; la protección de la legalidad en este orden; y el sistema de infracciones y sanciones, con su abundante problemática jurídica. Ocurre, además, que este contenido legal presenta, respecto de la normativa anterior, modificaciones de cierta relevancia (no tanto, en todo caso, como otras partes de la nueva Ley), lo que dificulta también la selección de temas a comentar. No siendo procedente un comentario exhaustivo o agotador de todas las cuestiones, se orientan con criterio selectivo las consideraciones que siguen.

Ajustaré el comenarío a la sistemática y orden de preceptos de la Ley vigente y con una metodología comparativa entre ambas regulaciones, que puede ser la más conveniente y clarificadora. De forma obligada, el contraste de la nueva Ley ha de hacerse con el corpus normativo conjunto anterior, esto es, la Ley del Suelo de Galicia de 1997 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1999, único de los textos reglamentarios de aquella Ley que llegó a publicarse. Las razones son obvias y se fundamentan también en el hecho de que el nuevo texto legal eleva a su rango algunos preceptos del RDUG, que la Ley no deroga, salvo claro es en lo que se oponga a lo por ella prescrito.

## **II.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA.-**

Quizá no sea muy adecuada la sistemática de la Ley en este Capítulo, ya que resulta sorprendente que comience con la regulación de la Inspección Urbanística, antes de tratar el sistema de protección de la legalidad y de las infracciones y sanciones, desgajada además de los órganos competentes. Respeto, sin embargo, este orden legal para un más fácil seguimiento de las comentarios.

La nueva Ley dedica a la Inspección Urbanística tan sólo un artículo (el 208), de corta extensión y alcance en su contenido, ya que se limita a definir tal actividad de inspección, a refrendar el carácter y facultades del personal a ella adscrito y a dejar constancia de que los hechos constatados por dicho personal gozan de presunción iuris tantum de valor probatorio. Estas prescripciones no son en absoluto novedosas, pues ya figuraban de forma expresa, no en la Ley de 1997, pero sí en el RDUG (artículos 111 y 112) del que se toman en su práctica literalidad.

Pero el tema merece una mirada atrás, a los momentos en que se elaboró el RDUG y los condicionamientos derivados de su rango o jerarquía normativa: no una ley, sino un mero reglamento. Lo que aconteció entonces fue, en efecto, que el RDUG, dado ese su nivel jerárquico, no pudo resolver por completo algunas de las cuestiones implicadas, cual es el caso de la entrada en domicilio por parte de los inspectores, la colaboración de los Cuerpos de Policía estatales, el valor probatorio de las actas de inspección y, en fin, la integración del personal de la Inspección en un Cuerpo o Escala específico de la Comunidad

Autónoma, cuya creación viene reservada a norma con rango legal por la Ley de la Función Pública de Galicia. Son, pues, cuestiones a comentar, dada su actual incorporación a la nueva Ley, para ver si esta las encauza o no de manera satisfactoria.

1.- La entrada en domicilio. El RDUG fue obligadamente muy cauteloso al regular el acceso de los inspectores urbanísticos a “los edificios o locales” donde radiquen las obras o se realicen los usos que pretendan inspeccionar. Tanto es así, que sólo se refería al acceso a edificios “que no constituyan domicilio particular”. Es obvio que pivotaron aquí los artículos 18.2 de la CE, 87.2 de la LOPJ y 87.2 de la LRJ-PAC. De esta forma, el Reglamento no solventaba -ni podía hacerlo- el problema de las dificultades de los inspectores para acceder e inspeccionar edificios y locales declarados domicilio (incluso de personas jurídicas) donde se llevasen a cabo usos urbanísticos presuntamente ilegales. La regulación no cubría tampoco los riesgos derivados para los inspectores de los artículos 197-204 y 534-536 del Código Penal. Nada de ello carecía de lógica. Al margen de las críticas que esto pudiera suscitar, lo cierto es que una modesta norma reglamentaria no podía resolver lo que no habían solucionado las normas legales conexas al artículo 18 de la CE, en el que se involucran derechos fundamentales como la inviolabilidad del domicilio y las garantías de la intimidad.

Pues bien, la nueva Ley (en su artículo 208.2) suprime la cautelosa expresión del RDUG.. edificios o locales “que no constituyan domicilio particular”, sustituyéndola, sin más especificaciones, por la de “predios, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora”. Y añade que “cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuese precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial”. Quizá tampoco una ley ordinaria (y además autonómica) podía ir más allá en esta delicada cuestión. Ni siquiera una distinción entre domicilio particular (muy protegido, en razón de la intimidad, por el Tribunal Constitucional) y domicilio social (en alguna ocasión, de más tenue amparo constitucional) hubiese permitido avanzar algo en este asunto jurídicamente muy sensible y desde luego de difícil abordaje para una ley autonómica. A pesar de alguna sentencia equívoca de nuestro Tribunal Supremo (por ejemplo, STS de 1 de Octubre de 1988, referida a la Ley de Seguros Privados), lo cierto es que nuestra jurisprudencia constitucional (especialmente, STC 137/1985) no permite librar de garantías judiciales la inspección del “domicilio social” de la entidad infractora.

2.- La colaboración policial en las funciones de inspección. La nueva Ley hace caso omiso del texto del artículo 111.4 del RDUG, que forzaba el auxilio no sólo de los cuerpos policiales autonómico y municipales, sino también del Estado. Sin duda, era correcto lo primero (vincular cogentemente la colaboración policial autonómica y municipal), pero no que un Reglamento autonómico (ni siquiera una ley de este carácter) pudiese obligar al auxilio necesario de las fuerzas policiales estatales. Era esperable que al menos la nueva Ley corrigiese este exceso reglamentario y ofreciese una versión más correcta de la conjunta colaboración policial. No se hace, sin embargo, así. El texto se conforma con proclamar un genérico

principio de colaboración (artículo 208.2), que no encuentra luego una mayor precisión, ya fuese arbitrada por medio de convenios o de cualquier otro mecanismo procedente.

3.- El valor probatorio de las actas de inspección. El nuevo texto regula esta cuestión en su artículo 208.4, precepto que, en mi opinión empeora el paralelo del RDUG de 1999 (artículo 112). En efecto, la nueva Ley atribuye el valor probatorio a los hechos constatados por el personal de la Inspección en el ejercicio de sus competencias. En apariencia, diría lo mismo que el artículo 137.3 de la LRJ-PAC, pero no es así, ya que la Ley gallega suprime la expresión, contenida en la normativa anterior, hechos constatados “que se formalicen en documento público observando los requisitos legales pertinentes”. Con mucho más rigor, el RDUG refería el valor probatorio no a la constatación de hechos por el funcionario, sino directamente a las actas levantadas ( reguladas con precisa minuciosidad en su artículo 113), con lo cual era (o es) mucho más concorde con las exigencias de la LRJ-PAC y, desde luego, más correcto en términos jurídicos y más garante de los derechos particulares y la presunción de inocencia. ¿Es inconstitucional este apartado 4 del artículo 208 de la nueva Ley?. Pudiera ser, al menos si se miran las cosas con rigor jurídico. El valor probatorio no ha de derivarse de hechos simplemente constatados, sino debidamente documentados.

4.- La integración del personal de la Inspección en el funcionamiento de la Comunidad Autónoma. Tampoco la nueva Ley aporta aquí claridad alguna. El RDUG tuvo que hacer en su momento (1999) auténtico “encaje de bolillos” para hallar una fórmula que permitiese poner en marcha la Inspección Urbanística y dotarla de personal. Lo lógico hubiese sido crear un Cuerpo o una Escala al efecto (y de ello se fue plenamente consciente), pero, al estar reservada a ley esta creación (artículo 20 de la Ley 4/1988, de 26 de Mayo, de la Función Pública de Galicia) y no existir previsión alguna al respecto en la Ley gallega del Suelo de 1977, el Reglamento no pudo hacerlo. Adoptó por ello una fórmula hábil, facultando discrecionalmente a la Xunta para integrar en la Inspección a personal funcionario de diverso grado y cualificación, con carácter de adscrito. No se creaba, pues, un Cuerpo, aunque de alguna manera se ponían sus bases y se posibilitaba que la Inspección iniciase ya sus tareas.

Confieso que, cuando se comenzó a hablar de la reforma de nuestra legislación urbanística, quien escribe daba por hecho que la nueva Ley (dotada ya del necesario nivel jerárquico) crearía un específico Cuerpo o Escala de Inspección Urbanística. Sin embargo, no ha sido así. El artículo 208.2 sigue hablando de “personal adscrito a la Inspección”. Tal presumible Cuerpo o Escala se ha difuminado como por ensalmo. Y esto no parece positivo, por lo que en seguida comento.

Sin duda, en todo ello tiene mucho que ver la creación de ese ente, de peculiar naturaleza jurídica, llamado “Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística”, a que se refieren los artículos 226, 222 y la Disposición Adicional Sexta de la Ley.

Se trata, en mi opinión, de un organismo sin duda imaginativo, de naturaleza pública y consorcial (muy en línea de la tan en boga colaboración interinstitucional e interadministrativa), que pretende sumar esfuerzos de la Comunidad Autónoma y de los Ayuntamientos que quieran incorporarse a él, para desarrollar en común las actividades de inspección urbanística. Dotada de personalidad jurídica y presupuesto propios, así como de autonomía para el cumplimiento de sus funciones, la Agencia es, para mí, una auténtica incógnita en cuanto a su funcionalidad y eficacia. Dada la voluntariedad de incorporación de los Ayuntamientos, nunca, al menos en principio, podría lograr una cobertura territorial total. Presenta también problemas en cuanto a la posibilidad de “delegar” o conveniar interadministrativamente funciones de autoridad repartidas competencialmente por la ley, en cuanto a su aptitud jurídica para recibir “transferencias” de competencias sancionadoras (no mera “delegación”), dificultades también en cuanto a su articulación con la residual inspección subsistente en el aparato orgánico de la Xunta y, en fin, problemas asimismo en su propio régimen jurídico, que no es muy claro, al remitirlo la Ley, a salvo de lo por ella dispuesto (que, como se ve, es nada o casi nada), a los Estatutos de la Agencia, que la Xunta aprobará en su día.

Pero más que estos aspectos jurídicos, que son en todo caso relevantes, importa ahora resaltar que la creación de la Agencia hace intuir un cierto desembarazamiento por parte de la Xunta de su obligación de velar funcionalmente de manera directa por la legalidad urbanística en la Comunidad Autónoma. Se quiere compartirla con los Concellos a través de este difuso ente, frente a los anteriores criterios de responsabilización autonómica directa, al menos en una buena parte del territorio y de las actuaciones urbanísticas. Parece, en definitiva, que la Inspección Urbanística autonómica (en otro tiempo tan codiciada) se configuraría ahora como un difuso grupo residual de funcionarios adscritos (sin Cuerpo ni Escala propia), para cubrir los ámbitos no abarcados por la consorcial Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística. Muy lejos, todo ello, de las aspiraciones del RDUG, por las que tanto se había trabajado. El tiempo dirá si, con la Agencia, hemos dado con un ente eficaz de disciplina urbanística, en una guerra larga en que, hasta ahora, se han perdido casi todas las batallas, entre disputas competenciales y renunciadas a cumplir con las obligaciones de cada cual.

5.- Vigencia del Reglamento de 1999. La Disposición Transitoria Sexta de la Ley faculta a la Xunta para efectuar el desarrollo reglamentario pertinente, pero mantiene hasta entonces la vigencia del RDUG en todo lo que no se oponga o resulte afectado por la nueva Ley. Las contradicciones no son muchas en esta concreta materia de Inspección urbanística. En cualquier caso, entendería muy positivo que se considerasen inequívocamente vigentes al menos los artículos 107 y 111 a 118, que en modo alguno vulneran las prescripciones expresas de la Ley y añaden, sin embargo, garantías jurídicas procedimentales y reales no plasmadas explícitamente en ella.

### III.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.-

Regula la nueva Ley esta cuestión (siempre de auténtica “relojería jurídica”, por la cantidad de supuestos a contemplar) en sus artículos 209 a 215 inclusive. El sistema mantiene en líneas generales lo estatuido por la normativa precedente, aunque con algunos cambios significativos.

Ha de recordarse que el sistema de protección de la legalidad constituye el verdadero talón de Aquiles de la disciplina urbanística. La Ley gallega de 1997 dio aquí un giro importante, al atribuir a la Comunidad Autónoma la responsabilidad de la protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos públicos y suelo rústico de especial protección. Esta decisión (probablemente justificada dada la situación de indisciplina y la falta de medios y tibieza municipal en la represión) vino, sin embargo, provocando a lo largo de toda la vigencia de la Ley y de su Reglamento múltiples disfunciones, derivadas del reparto competencial entre Xunta y Concellos, del principio constitucional de autonomía local (de forma especial en materia de licencias y su revisión), que la normativa ahora derogada trataba de salvar con un complicado sistema de requerimientos a la autoridad local, difícilmente coactivos o cogentes, en el ámbito de sus competencias propias y también en el ámbito autonómico, asimismo inficcionado por aquel complejo reparto competencial. Ni la apelación a la Jurisdicción contencioso administrativa ni tampoco el resorte extremo de la denuncia al Ministerio Fiscal fueron capaces de conducir el ejercicio de la disciplina urbanística por cauces de eficacia. Y se extendió como mancha de aceite una sensación de auténtica impotencia del sistema legal, que sin duda era necesario modificar. Se abrieron los tiempos de la denuncia y denostación del “feísmo” y de gestación de los pactos políticos que conducirían a la reforma de nuestra normativa urbanística.

Las posibilidades eran varias. Pero la nueva Ley ha preferido no cambiar de manera sustancial el sistema precedente, aunque sí reformarlo en algunos aspectos. Se mantiene la dualidad competencial Xunta-Concellos, operante la primera sobre zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos (desaparece aquí la referencia al “suelo rústico de especial protección”, por lo que luego se dirá) y, los segundos, sobre el resto del “espacio” urbanístico. En efecto, a la disciplina en suelo rústico dedica ahora la nueva Ley un artículo específico (el 214), que no se aleja de las pautas de competencia dual. Desaparece también toda referencia expresa a la denuncia al Ministerio Fiscal (que se había mostrado por completo inoperante), aunque no quiere ello decir que no sea ejercitable y, en cambio, introduce el nuevo texto una prescripción tajante: la posibilidad de subrogación de la Xunta, concebida con carácter general, en el ejercicio de las competencias municipales cuando el Alcalde no procediese de acuerdo con la Ley ante infracciones urbanísticas graves o muy graves, cualquiera que sea el “espacio” donde se produzcan.

No cabe duda de que el legislador ha ponderado el sistema operativo, buscando mayor eficacia en las tareas de la disciplina urbanística. Lo que acabo de apuntar y otras cuestiones

de menor alcance (entre ellas la elevación a la ley de diversos preceptos antes reglamentarios) bien merecen algunas consideraciones, al hilo del análisis de estos artículos 209 a 215.

El sistema de protección de la legalidad se articula en cinco proposiciones:

- Obras sin licencia en curso de ejecución;
- Obras terminadas sin licencia;
- Otros actos sin licencia (usos);
- Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos; y
- Protección de la legalidad en el suelo rústico.

### ***1.- Obras sin licencia en curso de ejecución.***

A). El artículo 209 de la nueva Ley mantiene el criterio de que “cuando se estuviesen ejecutando obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, el alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándoselo al interesado”.

Esta suspensión onstituye una medida de urgencia, que se adoptará en expediente de contenido sumario, ya que no se prejuzga el fondo de la resolución definitiva, esto es, si las obras son o no legalizables.

El Alcalde deberá adoptar las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. Entre ellas, podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para su utilización, y el precintado de las obras, instalaciones y elementos auxiliares (creo que se debe entender comprendida también la maquinaria, antes aludida de manera expresa por el RDUG).

Hasta aquí el nuevo texto no varía respecto de la regulación anterior. Pero la Ley añade ahora la previsión, entre estas medidas cautelares, de que el Alcalde pueda disponer también “la suspensión del suministro de agua, gas y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se hubiese ordenado”. Esta prescripción procede del artículo 53 del RDUG, y entiendo que su elevación a la Ley es consecuente y positiva, dada su evidente potencialidad de eficacia para la interrupción de la actividad.

Y la nueva Ley incorpora también la posibilidad de, ya en este momento, proceder a la ejecución forzosa de multas coercitivas, reiterables hasta lograr el cumplimiento de la orden de paralización, lo que parece oportuno, como también cláusula abierta de posibles medidas con que finaliza el nº 2 de este artículo 209: “adoptar cualquier otra medida que sea conveniente para la efectividad de la suspensión”.

B) De otro lado, lo que ha de ser actuado una vez instruido el expediente de reposición de la legalidad se mantiene el los términos de la anterior regulación: si las obras no son legalizables, se acordará su demolición a costa del interesado; si, por el contrario, fuesen legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que presente solicitud de la oportuna licencia, en plazo de tres meses (que eran dos en la legislación anterior).

Este mismo plazo de tres meses (también dos con anterioridad) jugará desde ahora para el supuesto de que, aún existiendo licencia u orden de ejecución, las obras no se ajustasen a sus condiciones. Es de observar, sin embargo, que la Ley no sólo es más generosa en la comentada ampliación del plazo de dos a tres meses, sino que además recoge para este supuesto (y eleva por tanto a rango legal) la cautelosa prescripción contenida en el artículo 54.1. c) del RDUG en el sentido de que, si la complejidad técnica o la envergadura de las obras a realizar hiciesen inviable su acomodación a las previsiones de la licencia en tal plazo, éste se podrá prorrogar por otros tres meses, a petición del interesado.

C) Si transcurrido el plazo de tres meses desde el requerimiento al interesado (ya sea para solicitar licencia o para acomodar las obras a sus dictados) este no actúa en consecuencia, el Alcalde acordará la demolición a su costa, impidiendo definitivamente los usos a que diesen lugar. Y de igual modo procederá en el caso de que la licencia fuese denegada. Todo ello no difiere de la normativa anterior.

D) Sí, en cambio, la Ley trata de precisar más las consecuencias para el caso de incumplimiento de la orden de demolición. En este supuesto, se mantiene la alternativa de proceder a la ejecución subsidiaria o bien buscar la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas. La novedad radica en que se prevén multas de cuantía muy superior a las establecidas en RDUG para este supuesto (artículo 54.3), que eran de 300 a 3.000 euros y pasan ahora al segmento 1.000 a 10.000 euros, nada menos. Y se fija además que tales multas serán mensualmente reiterables hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, periodicidad que antes no se concretaba.

Se prevé de forma expresa además que todo ello ha de entenderse sin perjuicio de las sanciones que pudiesen proceder en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que puedan venir sujetos determinados actos de edificación y uso del suelo. Ello abre o reabre sin duda el problema tan debatido de la pertinencia o no del *bis in idem*, que encuentra hoy, sin embargo, clarificación en razón del artículo 99.2 de la LRJ-PAC y de ya abundante jurisprudencia constitucional (SSTC, entre otras, 22/1984, 137/1985, 144/1987 y 101/1988).

Quizá sorprende la no inclusión en este artículo 209 de las previsiones de los artículos 54.4 y 55 del RDUG para el supuesto de que los actos de edificación sean promovidos por Administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas y respecto de las facultades del Alcalde para ordenar la reconstrucción de lo indebidamente

demolido en los casos en que la actividad ejecutada sin licencia fuese justamente la demolición de un edificio o construcción, supuesto especialmente importante en los casos de edificios de valor histórico-artístico o arqueológico. Bien podría, en mi opinión, orientar en este entrecruzamiento de legislaciones sectoriales.

## ***2.- Obras terminadas sin licencia.***

La nueva Ley dispone aquí (artículo 210) que, en tal caso, el Alcalde incoará expediente de reposición de la legalidad, dentro del plazo de seis años (que en la legislación anterior eran cuatro), contados desde la total terminación de las obras, procediendo según lo dispuesto en el artículo 209 (números 3,4,5,6 y 7), que acabo de comentar.

Se mantienen, pues, en lo básico, los criterios de la legislación anterior, salvo en esa ampliación del plazo para incoar, que sin duda revela una clara intencionalidad, que parece positiva, de la nueva Ley de no transigir con estas situaciones, que se podrían blindar con el transcurso del plazo relativamente breve de cuatro años.

En mi opinión, sin embargo, el nuevo texto debiera haber incorporado aquí el apartado 2 del artículo 56 del RDUG, que clarifica el concepto de “obras totalmente terminadas” a efectos de una determinación precisa del día a quo en el cómputo del referido plazo. El RDUG establece a este respecto que “se considerarán obras totalmente terminadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin a que estuviesen destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obra complementaria de ningún tipo, cuando así lo reconozca la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos municipales y con audiencia del promotor de la obra”. Esta u otra fórmula semejante parece de necesaria previsión legal, ya que el supuesto ha venido produciendo numerosos problemas. En todo caso, si el precepto se entendiese más propio de reglamento que de ley (no desde luego en mi opinión) debería recogerse en el nuevo RDUG o, entender inequívocamente vigente el artículo 56.2 del actual.

Por último, el apartado 2 del artículo 210 de la nueva Ley incorpora una útil previsión para el caso de que, transcurrido el referido plazo de seis años, no se hubiesen adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística. Dispone la Ley que, en tal supuesto, “no se podrán realizar otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene y en ningún caso las de consolidación, aumento de valor o modernización ni cambio del uso existente, excepto las necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente”. Como se ve, la Ley opta por aplicar aquí el restrictivo régimen de “fuera de ordenación” (artículos 58 LSG de 1997 y 48 RDUG), que ahora se regula en el artículo 103, de una parte con mayor rigor, al impedir el cambio de uso, y de otra más liberalmente, al permitirse, en casos de compatibilidad parcial, obras de ampliación o reforma determinadas en el Plan.

### ***3.- Otros actos sin licencia.***

El artículo 211 del nuevo texto legal regula el tema de los usos. Se mantiene aquí el criterio de la normativa precedente: si estos se realizan sin licencia (estando sujetos a ella) o en contra de sus determinaciones, “el Alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto e incoará expediente de reposición de la legalidad”. Su instrucción se realizará en los términos previstos en la Ley anterior y en el artículo 57 del RDUG, cuyos preceptos se transcriben en su literalidad, con la sola modificación de los plazos antes previstos, que pasan de dos a tres meses, y con las remisiones necesarias al artículo 209.6 (multas reiterables).

### ***4.- Suspensión y revisión de licencias.***

Se mantiene (en el artículo 212 de la nueva Ley) la prescripción de que el Alcalde deberá disponer la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, con la consiguiente paralización de las obras, cuando el contenido de tales actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave “cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia”. En cualquier caso, adoptada tal decisión, el Alcalde deberá dar traslado del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, lo que se efectuará en el plazo de diez días, de acuerdo con la prescripciones del artículo 127 de la nueva Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa.

En su número 2, este artículo recoge la previsión expresa del artículo 64 del RDUG, en el sentido de que en todo caso las licencias contrarias al Ordenamiento urbanístico deberán ser revisadas de oficio por la Corporación local (artículos 102 y 103 de la LRJ-PAC) o por el procedimiento del citado artículo 127 LJC. Quizá convenga destacar que la nueva Ley ya no exige como hacía la anterior (en su artículo 179) que la infracción sea grave o muy grave y manifiesta, sino que prefiere la expresión genérica del RDUG licencias u ordenes “contrarias al ordenamiento urbanístico”. Cualquier infracción o vulneración, pues, del ordenamiento urbanístico podrá determinar la revisión de la licencia.

Nada nuevo, en cambio, se dispone acerca del ejercicio mismo de la revisión. Y realmente poco se podría establecer, ya que la facultad de revisión de oficio de las licencias es competencia municipal, sin que la Xunta de Galicia pueda hacer otra cosa que instar, en su caso, que la Corporación ejerza esas facultades, pero sin nunca poder subrogarse en ellas. Este es justamente uno de los problemas de orden competencial que más ha venido disturbando un eficaz ejercicio de la disciplina urbanística. Pero hay que reconocer que tiene difícil solución legal, dada la pulsión de la constitucional autonomía local, por lo que vamos a tener que seguir lidiando con él. ¿O habría que entender que las facultades de subrogación de la Xunta en el ejercicio de las competencias municipales (que se prevé en el artículo 215 de la nueva Ley, y que luego comentaré) alcanzan también a la revisión de oficio y el ejercicio de acciones locales ante el

Contencioso?. Decididamente no, salvo que el Tribunal Constitucional alterase su doctrina contenida, entre otras, en la Sentencia 46/1992, de 2 de Abril.

Este artículo, por tanto, no aporta mucho a la cuestión. Y pienso que, además, la Ley debiera haber incorporado aquí el contenido del artículo 65 del RDUG, que prescribe que anulada la licencia, la edificación no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno, debiendo el Alcalde ordenar la demolición, y notificar tal declaración al Registro de la Propiedad para su debida constancia. El escaso aprovechamiento que la Ley anterior hizo de esta institución del Registro como eficaz medio disuasorio de la indisciplina parece que persiste en la nueva, por encima de tantas enfáticas declaraciones sobre su utilidad.

#### ***5.- Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos.***

Este punto, crucial en la legislación urbanística gallega tras los artículos 180 y 186, que atribuyeron a la Comunidad Autónoma, respectivamente, la protección de la legalidad y la imposición de sanciones por el incumplimiento de las condiciones de uso y edificación del llamado “ámbito autonómico” (zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos y suelo rústico de especial protección) permanece estructuralmente, pero no en su antigua dimensión. Debe observarse, en efecto, que aparte de la supresión aquí del “suelo rústico de especial protección”, el precepto vigente añade a la enumeración resultante el adjetivo “públicos”, lo que sin duda reduce mucho el espacio antedicho. En realidad, tal operación reductora ya se intentó en el RDUG, pero entonces el Consello Consultivo, en su dictamen, entendió insuficiente el rango del Reglamento para operar tal corrección de la Ley. Hoy en día, y ya sin esas limitaciones, el nuevo texto legal incorpora sin problemas tal adjetivo.

El artículo 213 prevé, para los actos necesitados de licencia que se realicen sin ella en este espacio, que quedarán sujetos al régimen del artículo 209, si estuviesen en curso de ejecución, y al del artículo 210 si estuviesen ya finalizados, eso sí, en este último caso, sin aplicación de límite temporal de seis años previsto con carácter general.

Esta determinación es obligada, dado que, como se prevé en el número 2 de este artículo 213, las licencias y ordenes de ejecución otorgadas con infracción de la zonificación o uso urbanístico en este espacio “serán nulas de pleno derecho”. No hay, pues, prescripción de la acción y el órgano competente en este ámbito seguirá siendo el Conselleiro que, sin embargo, no podrá hacer otra cosa que requerir al Alcalde para que aplique el artículo 212, esto es, proceder a la suspensión y revisión de tales actos autorizativos.

Ninguna novedad, por tanto, se establece con respecto a la normativa anterior, justamente en uno de los puntos más conflictivos y frustrantes del sistema de protección. Fácil no es, en cualquier caso, esta cuestión.

### ***6.- Protección de la legalidad en el suelo rústico.***

Es sabido que la nueva Ley concreta de forma especial su reforma sobre la definición y regulación del medio rural y del suelo rústico, como bien se explica en su Exposición de Motivos. Proclama esta que la utilización del suelo rústico “no podrá realizarse en contradicción con sus tendencias genuinas”, de manera que tendrá que potenciarse “la preservación de sus valores naturales y culturales que aún subsisten” y en consecuencia los usos económicos y residenciales deberán concentrarse en la medida de lo posible “allí donde vinieron produciéndose”, es decir, “en los núcleos de población existentes y bajo los parámetros edificatorios que mantengan... nuestra entidad histórica”. Tales afirmaciones tienen su lógico reflejo en el articulado de la Ley, que confirma para este suelo un destino esencialmente agrícola, pecuario o forestal, que debe ser protegido, manteniéndolo en sus originarias condiciones naturales.

De lo anterior surge o se configura un interés público que no es local, ya que afecta al medio ambiente, a la transformación de la condición natural del suelo, lo que supone un interés claramente supralocal (STS de 3 de Noviembre de 1999). Esta es sin duda la razón, unida a la trascendencia que ello tiene para la ordenación territorial, de que la nueva Ley decida aquí un especial protagonismo y responsabilidad de la Comunidad Autónoma. En efecto, como dice Prado del Valle, “podrán cuestionarse aspectos concretos de la regulación de los usos y de la distribución que se realiza (en la Ley), pero lo que no es cuestionable es la importancia estratégica del suelo rústico para la ordenación territorial y urbanística de Galicia, que demanda inexcusablemente la intervención de la Comunidad Autónoma, sin que exista exigencia alguna de orden constitucional o legal que limite dicha intervención al plano legislativo, con exclusión de las competencias de ejecución”.

En consecuencia, según el artículo 214 de la nueva Ley, corresponde al Conselleiro competente en materia de urbanismo la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad respecto de “las obras y actividades realizadas en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, sin la preceptiva autorización autonómica o sin ajustarse a las condiciones de la autorización otorgada, así como en los supuestos de actividades prohibidas”, sin que juegue tampoco aquí el plazo limitativo de seis años del artículo 210 de la Ley.

La decisión competencial que arbitra la Ley es, pues, drástica, ya que al Alcalde parece quedarle tan sólo la competencia residual a que la Ley se refiere bajo la expresión “en los restantes supuestos”, sin que ello, además, le libere de tener que adoptar las medidas necesarias para la paralización de las obras, dando cuenta, si procede, al Conselleiro competente. Estamos, por tanto, ante un ámbito competencial municipal realmente exigüo, lo que se comprueba con claridad si se constatan, fundamentalmente en el artículo 33 de la Ley, los usos permitidos por licencia municipal.

El suelo rústico se dota así de un régimen competencialmente muy específico y centrado en la Administración autonómica, en extremo quizá incluso superior al de los espacios

libres, dotaciones y equipamientos públicos del artículo 213. Va ser, en mi opinión, una decisión legal proclive a muchos conflictos entre Xunta y Concellos. Depende ello en gran medida de la concreción de lo que sea o se entienda por “suelo rústico”, pero dada la amplia definición que se hace en el artículo 15 de la Ley, entiendo que esta competencia puede convertirse en un auténtico semillero de litigios interadministrativos, sobre todo teniendo en cuenta el carácter rural de la mayoría de nuestros Concellos y la presión el principio de autonomía local. A ello no dejará de coadyuvar también la prescripción del artículo 34.3 de que “serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias que se otorguen para usos prohibidos, así como las licencias municipales otorgadas para usos autorizables sin la previa y preceptiva autorización autonómica o en contra de sus condiciones”. Este precepto resulta, en cualquier caso, de una drasticidad exagerada: ¿se ha de pregonar la nulidad absoluta de todas las licencias municipales en cualquier caso, incluso cuando, en ausencia de autorización autonómica, los usos sean legalizables?.

Es indudable, además, que el régimen legal de este tipo de suelo (derechos y deberes de los propietarios, usos posibles, prohibiciones) es en la Ley minucioso y muy limitativo. Algún autor ha criticado también su excesivo reglamentismo, si bien otros (L.M. López Fernández) ven justificado en buena medida tal carácter porque las actividades permitidas, autorizables y prohibidas (artículo 34), así como la necesidad de obtener licencia municipal y, eventualmente, autorización autonómica “constituye elemento determinante de la tipificación de infracciones y sanciones contenida en el régimen disciplinario”, ya que en definitiva el principio de legalidad...” parece exigir esa cuidadosa definición del ámbito de lo ilícito y porque esa minuciosidad tiene como faceta evidentemente positiva el incremento de la seguridad jurídica y la correlativa disminución de la discrecionalidad interpretativa de la Administración”. En mi opinión, la gran cuestión radica no tanto en este presumible exceso reglamentista (es más garante que esto aparezca en la Ley que en norma de rango inferior) cuanto en la drasticidad y generalidad de “lo prohibido” en esta clase de suelo, que es casi todo, por un entendimiento muy estricto del concepto de adecuación o conformidad con “la naturaleza y destino rústico” de los terrenos, que preside toda la regulación.

### ***7.- Subrogación autonómica en las competencias locales.***

Lo anterior no es, sin embargo, ni siquiera comparable a lo dispuesto en el artículo 215 de la nueva Ley, que hay además que completar con lo establecido en el artículo 230 (incluido en el Capítulo III del Título VII, “Órganos urbanísticos en el ámbito local”). Prevé el artículo 215 que, si el Conselleiro competente apreciase que determinadas obras o usos constituyen infracción urbanística grave o muy grave, lo pondrá en conocimiento del Alcalde, a la mayor brevedad posible, a fin de que este proceda según lo dispuesto en la Ley. Y si, transcurrido un mes, el Alcalde no actuase en consecuencia, el Conselleiro “podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales, adoptando las medidas pertinente para la reposición de la legalidad y la sanción de los infractores”. La nueva Ley recupera así esta subrogación que, prevista en la LSG de 1985 (artículo 50), había sido suprimida en la LSG de 1997.

Como se ve, las posibilidades de desapoderamiento municipal son aquí muy fuertes, pues el precepto ata hasta el final las cosas, añadiendo -quizás innecesariamente- que iniciado el correspondiente expediente por la Consellería, el Municipio (mejor debería decir Concello o Ayuntamiento) “deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiéndole a la citada Consellería cuantas actuaciones hubiese practicado”.

Por su parte, el referido artículo 230, en mi opinión mal ubicado en la Ley (su lugar idóneo sería quizá el ocupado por el artículo 215, al que bien podría sustituir por ser más preciso en sentido técnico), completa estas previsiones. Su número 1 repite prácticamente los párrafos primero y segundo del 215, si bien habla, con mayor rigor, de requerimiento al Alcalde con indicación de plazo. Pero el número 2 añade nuevas prescripciones todavía más agresivas para las competencias municipales. Dice, en efecto, que “si la Administración autonómica ejecuta subsidiariamente las competencias urbanísticas locales, con los requisitos y presupuestos establecidos en la legislación de régimen local, el Consello de la Xunta puede designar, para un plazo concreto, un gerente, o bien puede transferirle las atribuciones necesarias de la Corporación municipal a la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que ha de ejercerlas mediante una comisión especial en la cual debe tener representación el Ayuntamiento”.

Las prescripciones de estos dos artículos constituyen, en mi opinión, una decisión legislativa valiente pero sin duda arriesgada y que podría vulnerar de manera notoria el constitucional principio de autonomía local, máxime si se procediese a una interpretación extensiva de esta facultad subrogatoria a todos los supuestos de incumplimiento municipal en materia de reposición de la legalidad. Ya he anticipado que, según mi criterio, no podría rebasarse la barrera de la suspensión y revisión, competencias netamente locales.

Estos preceptos han de ser ligados de forma directa a los designios de la Ley de Administración Local de Galicia (de 1997 y actualmente en proceso de reforma) que, como es sabido, configura un sistema semejante de subrogación autonómica en el ejercicio de las competencias municipales cuando los entes locales no puedan prestar los servicios en los parámetros de calidad más o menos uniformes con los de otros Concellos (“niveles homogéneos de prestación de los servicios mínimos”, fijados por la Xunta; artículo 84).

La especial incidencia de la LALGA en estas facultades, que no niego (y menos en el ámbito de la disciplina urbanística) que carezca de alguna justificación funcional u operativa, casa mal con el principio de autonomía local y así se ha puesto de relieve por buena parte de la doctrina. Resulta incluso extraño que no se haya pleiteado constitucionalmente contra ella. Porque sin duda hay formas de reaccionar contra la inactividad o tibieza de nuestras Corporaciones municipales (tanto en materia de prestación de servicios como en materia de disciplina urbanística) sin necesidad de apelar a tan radicales fórmulas de ablación competencial. ¿Seguirá este artículo 215 de la nueva Ley urbanística el mismo pacífico destino y aceptación que los semejantes, en otro ámbito, de la LALGA?

#### **IV.- INFRACCIONES Y SANCIONES.-**

Dedica la nueva Ley a esta compleja cuestión la Sección tercera del Capítulo III (Título VI), que estoy comentando. Aquí se incluyen importantes temas respecto de la tipificación de las infracciones urbanísticas, prescripción, personas responsables, reglas para determinar la cuantía de las sanciones, sanciones accesorias y órganos competentes al respecto. No son muchas las novedades incorporadas al nuevo texto, pero sí merecen alguna consideración.

##### ***1. Definición de las infracciones.***

Nada nuevo aporta la Ley a la definición genérica de las infracciones urbanísticas. Su artículo 216 (“las acciones y omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella”) es reproducción literal del 181 de la Ley de 1997.

Es indudable que hay aquí un tema de fondo de gran trascendencia y actualidad: el alcance de la potestad normativa sancionadora de las Corporaciones locales, especialmente en cuanto a la tipificación de infracciones y cuantificación de sanciones. La nueva Ley, sin embargo, ni siquiera perfila el tema, por lo que procede aquí tan solo una remisión a los autores que, con carácter general, vienen tratando esta cuestión, entre otros Alejandro Nieto, F. González Navarro, I. Sanz Rubiales, M.A. Arias Martínez, A. Bello Paredes. Y de manera específica en el orden urbanístico, Sánchez Goyanes y J.C. Prado del Valle. Sólo quisiera advertir de la errática orientación que prece darse últimamente a nuestro régimen local y que se aprecia, por ejemplo, entre las leyes de Abril de 1999 (que reforzaron la visión política y “parlamentaria” de nuestras entidades locales) y los actuales proyectos “de modernización” o de grandes ciudades, que más bien quieren reforzar un sentido gerencial y pragmático del gobierno local.

##### ***2. Ampliación de las infracciones graves.***

Más novedoso es el nuevo artículo 217 (tipificación de las infracciones) que, como se verá, rigoriza la calificación de algunas conductas en la tripartición de infracciones muy graves, graves y leves (que se mantiene), ampliando sobremanera el catálogo de conductas merecedoras de la consideración de “graves”.

La definición de las infracciones “muy graves” se realiza en los términos del artículo 182.2 de la Ley de 1997 (incumplimiento de normas en el “espacio” autonómico, parcelaciones en suelo rústico y obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento), quizá con una expresión legal mejor organizada desde el punto de vista sistemático. Naturalmente, desaparece la referencia, en el primer supuesto, al “suelo rústico con especial protección”, obligada por lo que antes se comentó, al tiempo que se especifica el carácter

“público” de las zonas verdes y dotaciones. En el segundo supuesto de infracciones muy graves se mantienen las parcelaciones en suelo rústico, pero se añaden otras conductas (“obras y actividades”) circunscritas sin embargo, al hecho de que estén “prohibidas por esta Ley”, lo que parece excluir el incumplimiento de otras prohibiciones derivadas del planeamiento, que -es de suponer- habría que calificar como graves. Finalmente, nada nuevo se incorpora al tercer supuesto, la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles.

Las novedades más destacables se producen, como se ha dicho, en las infracciones calificadas como “graves”. El artículo 217.3 contiene ahora cinco apartados, en los que se pormenorizan las infracciones, teniendo muy presentes los artículos 85 y siguientes del RDUG, que a veces se incorporan a la Ley en algunos aspectos.

El apartado a) reitera la fórmula del artículo 182.3 de la Ley anterior, pero completándola exhaustivamente: se añade a la anterior descripción (parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida) el incumplimiento en “el número de plantas”. Pero, además, y esto parece importante, la nueva Ley suprime la expresión “salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales” (contenida tanto en el artículo 182.3 de la Ley de 1997 como en el 70.3 del RDUG), lo que revela sin duda una intención agravatoria en este tipo de infracciones, sometiénolas además a un fuerte automatismo.

La agravación y extensión legal de este tipo de infracciones se confirma en los siguientes cuatro apartados de este artículo 217.3, nuevos con respecto a la normativa anterior.

Incluye el apartado b) como infracciones graves “el incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta ley para el suelo rústico y el suelo de núcleo rural y la realización de actividades sin la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, cuando ésta sea exigible, o incumpliendo sus condiciones”. Una vez más se manifiesta la prevalencia que la nueva Ley otorga a la Comunidad Autónoma.

Se considera también (apartado c) como infracción grave el incumplimiento de la orden de corte del suministro de los servicios de agua, electricidad y “otros”. Esta consideración es consecuente con la previsión, antes constatada y alabada, de que este corte de suministros se prevea en la nueva Ley (tomada del artículo 53 del RDUG) como medida cautelar en los casos de obras sin licencia en curso de ejecución. Sorprende tan solo la indeterminación de los servicios en cuestión, que el nuevo texto cobija en un inconcreto “y otros”, impropio de un texto que quisiera ser correcto e inequívoco en sus previsiones. Ese “y otros” ¿incluye, por ejemplo, servicios de obligada prestación municipal?. Esta inconcreción no parece conveniente en una ley, y mucho menos en el ámbito sancionador.

Se incluye, asimismo, como falta grave (apartado d), “el incumplimiento del régimen establecido para las edificaciones fuera de ordenación y para las edificaciones ilegales del artículo 210” (obras terminadas sin licencia).

Y, por último, se califica también como falta grave (apartado e) “el incumplimiento de los deberes de urbanización y edificación en los plazos establecidos por el Plan”, lo que constituye una sobresaliente novedad, que contrasta con el “olvido” al respecto de la legislación de 1997. El rigor del nuevo texto es notorio, ya que nunca el incumplimiento de plazos había merecido tal consideración, debiendo conectarse sin duda a las cogentes prescripciones de la nueva Ley respecto de la edificación forzosa (artículos 190 y siguientes), que no procede ahora comentar.

### ***3. Infracciones leves.***

La definición de las infracciones urbanísticas leves no experimenta modificaciones sustanciales con respecto a la contenida en los artículos 182.4 de la Ley de 1997 y 70.4 del RDUG. Persiste la nueva Ley en la tradicional y no muy correcta definición “en negativo” (o tipificación “genérica”, calificada de inconstitucional por alguna doctrina, aunque no por el Tribunal Supremo; vid., por ejemplo, STS de 16 de Noviembre de 2001, AZ. 10139): serán infracciones leves aquellas que no tengan el carácter de graves o muy graves, con la sola concretización expresa de la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución que sean legalizables (que estaba ya en la normativa anterior) y el incumplimiento de las ordenes de ejecución o demolición o de la obligación de inspección periódica de las edificaciones (a desarrollar por los Ayuntamientos mediante la oportuna Ordenanza), que aparece ahora ex novo expresamente, y que vuelve a revelar el espíritu agravatorio e intervencionista de esta nueva regulación.

El artículo 217 concluye con un apartado 5 (idéntico al del artículo 182.5 de la Ley anterior) en el que se contempla el supuesto de que se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa efecto. En este caso, se impondrá una sola sanción, que será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de ellas.

### ***4. Prescripción de infracciones: cómputo e imprescriptibilidad.***

En cuanto a la prescripción de las infracciones, el artículo 218 de la nueva Ley establece una importante ampliación de este plazo, que ahora será de quince años para las muy graves, seis para las graves y dos para las leves (frente a los seis, cuatro y uno fijados respectivamente por la Ley anterior) .

Sin embargo, en todo lo demás está compleja cuestión de la prescripción no recibe ninguna precisión de régimen, particularmente necesaria en mi opinión en materia del cómputo del plazo y en lo que hace a la posible imprescriptibilidad de las infracciones constitutivas de nulidad de pleno derecho, cuestiones ambas conflictivas durante la vigencia de la legislación anterior y que, por tanto, la nueva Ley debiera clarificar.

Respecto de lo primero, es sabido que la legislación urbanística gallega adoptó desde siempre el criterio de tomar como dies a quo para el cómputo del plazo de prescripción el de la “comisión de la infracción”, concretado en la expresión “finalización de las obras o de la actividad”. Se trata de un criterio no muy preciso, ya que no es fácil en ocasiones determinar cuando las obras han finalizado por completo o el uso ha cesado definitivamente. La normativa estatal utilizó por ello, como criterio subsidiario, el de computar tal día inicial “desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento”, criterio que sin duda remite a otro concepto jurídico indeterminado (la aparición de “signos externos”), que ha dado lugar a una abundantísima jurisprudencia del T.S. que resulta de gran ayuda para una correcta determinación del *dies a quo*.

Pero la Ley gallega no recogió (y sigue ahora sin hacerlo) este útil criterio subsidiario. En mi opinión es una lástima, porque su valor es grande en muchos supuestos, como es el caso de las infracciones clandestinas u ocultas.

Asimismo, la Ley debiera precisar más esta cuestión del cómputo en el caso de las infracciones continuadas y también en los casos en que el acto infractor estuviese amparado por licencia.

Creo que se ha perdido una oportunidad para clarificar legalmente estos extremos. Establecida la prescripción en garantía de la seguridad jurídica, los plazos no deben dejarse al albur de interpretaciones más o menos complejas, sino ser inequívocos y concluyentes. Claro es que esto puede hacerse en Reglamento, pero en mi opinión debería figurar mejor en la Ley.

En cuanto al segundo problema aludido (las que he llamado presuntas infracciones imprescriptibles), la cuestión trae causa de la nuestra Ley gallega de 1997. Su artículo 180.2 estableció la nulidad de pleno derecho de las licencias y ordenes de ejecución otorgadas con infracción de la zonificación o uso urbanístico del espacio especialmente protegido y competencia de la Xunta de Galicia. Y lo mismo ocurre en la nueva Ley (artículo 213.2). Siendo esto así, si tales actos son constitutivos de nulidad radical, es claro que las infracciones cometidas a su amparo serán perseguibles jurídicamente sin limitación temporal.

Esto constituye un problema de difícil solución., pero también de gran alcance desde el punto de vista de la seguridad jurídica. Es más, creo que la consagración de infracciones administrativas imprescriptibles repugna en un sistema jurídico como el nuestro, en el que ni siquiera las más graves transgresiones penales carecen de plazos de prescripción.

Debe recordarse cómo la falta de previsión general de estos plazos en nuestra normativa administrativa (hoy colmada por el artículo 132 de la LRJ-PAC) fue radicalmente combatida por el T.S., al entender que “el instituto de la prescripción constituye un concepto fundamental en las relaciones jurídicas de todo orden”, y remitirse, a falta de previsión expresa en norma administrativa, al Código Penal, “invocable en razón de la unidad sustancial del Ordenamiento jurídico”. Y puede tenerse también aquí a colación lo acontecido con la legislación de costas, donde el principio de seguridad jurídica llevó, ya en su momento, a proponer que la obligación de reposición se considerase de carácter personal y, como tal, limitada al plazo de cinco años, lo que conciliaría tal principio con la posibilidad de reacción administrativa en plazo razonable.

Es en este orden de conceptos donde, en mi opinión, se ha integrar la hipotética imprescriptibilidad que nos ocupa. Las consecuencias de la nulidad de pleno derecho, actuable en todo tiempo, no pueden sobreponerse a los límites generales que entraña el instituto de la prescripción. Y ya el propio artículo 106 de la LRJ-PAC templa estos efectos, vedando su ejercicio cuando el tiempo transcurrido convierta tal reacción en un ejercicio contrario a la equidad o la seguridad jurídica.

Esto no implica desconocer alguna jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo ha valido en ocasiones, si bien que excepcionalmente, supuestos de presunta imprescriptibilidad recogidos en normativa administrativa, llegando incluso a parangonarlos con la imposibilidad y no prescripción de las apropiaciones por particulares de terrenos de dominio público. Jurisprudencia, en todo caso excepcional, y que se concilia mal con otras líneas argumentales sostenidas otras muchas veces por el propio Tribunal, que rechazan la imprescriptibilidad “por razones de equidad”.

Situada la cuestión en este marco, pierde problematicidad y virulencia. Es, además, cuestión general y ya antigua, que nuestra reciente historia legislativa urbanística general ayuda a orientar debidamente. Ha de recordarse que el artículo 230 del TRLS de 1976 fue modificado en su día, de una parte, en el sentido de ampliar a cuatro años el plazo de uno que prevenía para la prescripción de las infracciones urbanísticas (acomodándolo así a los plazos de revisión) y, de otra, declarando imprescriptibles los actos de edificación o uso del suelo realizados sin autorización que afectasen a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres. Un supuesto, pues, muy semejante a la previsión de la legislación gallega, si bien en ésta tal espacio especialmente protegido es más amplio, incluyendo el suelo destinado a sistemas generales, viales y equipamientos. Pues bien, ya el Tribunal Supremo matizó entonces (haciendo referencia expresa al artículo 112 de la LPA, equivalente al 106 de la LRJ-PAC) que “la responsabilidad que prevé el artículo 94.1 del RDU, respecto de las infracciones que afectan a terrenos calificados de zonas verdes o espacios libres, no debe operar en aquellos casos en que, por el transcurso de un largo período de tiempo, se vulnera la equidad...”

Entendidas así las cosas, la disposición de nuestra Ley resulta admisible jurídicamente. Es lógico que las construcciones en ese espacio, que se delimita como especialmente sensible y

necesitado de protección, sean intolerables, que no se pueda sanar en Derecho su pervivencia. Si ese espacio es inapropiable para un particular, su apropiación ilegal ha de poder combatirse en cualquier tiempo, tal como ocurre con los bienes de dominio público. Ello no empece, sin embargo, al juego de los límites generales de equidad y seguridad jurídica, que operan igual con previsión legal autonómica expresa como sin ella.

Ahora bien, estos preceptos de la nueva Ley siguen presentando algún otro punto oscuro, que se debería precisar. Uno viene ya de la Ley de 1997 y, el otro, ha sido generado por el texto vigente.

El antiguo es el siguiente: el artículo 213.2 actual (semejante al 180.2 de la vieja Ley) establece, como se ha dicho, la nulidad absoluta de la licencias y ordenes otorgadas en ese ámbito con infracción de la zonificación o uso urbanístico. ¿Quiere esto decir que todas las infracciones en dicho espacio han de ser por fuerza imprescriptibles (en el sentido expuesto) cualquiera que sea su grado?. Parece una consecuencia lógica e inevitable en el texto, si no se hacen otras matizaciones, que sin embargo no concilia el espacio (de especial sensibilidad y protección) con el grado de gravedad de la infracción. Pues bien, este problema no encuentra solución alguna en la nueva Ley.

Y el problema nuevo al que aludía se concreta en lo siguiente: la nueva Ley desgaja de ese ámbito “el suelo rústico con especial protección”, justamente porque, como ya sabemos, dedica al suelo rústico normas específicas (en lo que nos importa, su artículo 214), en las que, sin embargo, no he encontrado ninguna determinación respecto de la infracciones en suelo rústico de especial protección, como tampoco en toda la Sección 4ª del Capítulo III.

### ***5. Personas responsables.***

Se regula este extremo en un largo artículo de la nueva Ley, el 219, estructurado en seis apartados, que en buena medida reiteran los términos del 184 de la vieja Ley de 1997 y los correspondientes del RDUG. A ello se añaden unas útiles prescripciones (apartados 5 y 6) para el supuesto de que el infractor urbanístico sea una persona jurídica.

Como primer y anticipado juicio, debo decir que no está aquí muy precisa y completa la nueva Ley, que deja abiertos y sin solución legal, muchos de los problemas derivados en este ámbito de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación. Como es obvio, las disposiciones de esta LOE no pudieron ser tenidas en cuenta por la LSG de 1997 ni por su RDUG de 1999, de manera que resultaba esperable que el nuevo texto legal las considerase y orientase. Sin embargo, no lo hace, incurriendo en mi parecer en una dejación reguladora, que va a dejar en la inseguridad jurídica diversas cuestiones.

Por seguir un orden acomodado al de los preceptos legales, debo comenzar por la definición de las “personas responsables”, que se contiene ahora en el nº 1 del artículo 219.

Dice este apartado que serán sancionadas por la infracción urbanística las personas físicas o jurídicas responsables de las obras, en calidad de promotor, propietario de los terrenos o empresario de las mismas, y los técnicos redactores del proyecto y directores de las obras.

No quisiera extremar el juicio desfavorable sobre la redacción de este precepto, pero me parece inevitable. El artículo acumula e incluso mezcla sin claridad conceptos que previamente no define, dejando sumido un tema tan importante como la imputación de responsabilidades en una confusa imprecisión. La legística, una ciencia importante aunque a menudo se le haga mucho caso, aconseja definir los conceptos utilizados en el texto legal, para precisar de manera adecuada su alcance. Es lo que hace la LOE (artículos 9 siguientes) con los conceptos de promotor, proyectista, director, etc. y que no hace nuestra Ley. Por ello, la determinación de qué se entienda, a los efectos de la ley, por promotor, propietario, empresario de las obras, técnicos redactores y directores de las mismas (¿qué ocurre, asimismo, con la figura del “agente urbanizador?”) presenta algunas dudas, justamente porque se trata de conceptos imprecisos, en los que con facilidad se mixtura el sentido coloquial con el posible sentido jurídico. Nuestra Ley podría, al menos, decir expresamente si admite las definiciones de la LOE cuando coincidan, pues la relación y nominación de sujetos no es idéntica, y desde luego debería precisar el alcance de los conceptos nuevos que introduce. Es obvio que la LOE no impone sin más, al no ser básica esta Ley aunque, no obstante, resulte, observable en muchos extremos, que son de derecho general privado.

Mi impresión es que el Legislador gallego no sólo no resuelve los problemas derivados de todo ello, sino que ni siquiera ha tenido en cuenta la incidencia de la LOE en este punto, ni tampoco la amplia repercusión y debate doctrinal sobre algunas determinaciones que, ex ante LOE, había establecido en 1999 el RDUG.

El nuevo artículo 219, aparte de lo anterior, incluye de manera expresa en su larga enumeración de “personas responsables” al propietario de los terrenos en que ejecutasen las obras infractoras. Esta determinación proviene del artículo 72.2 del RDUG, en el que tengo una cierta alícuota de autoría, y es conocido que este “atrevimiento” del Reglamento dio lugar a una interesante polémica doctrinal con mi colega el profesor Sánchez Goyanes. Cuando, en la elaboración del RDUG incluimos (como equipo redactor del anteproyecto) al propietario como presunto o posible responsable, lo hicimos convencidos de la necesidad de cortar la posible impunidad de propietarios que, consintiendo implícitamente y de alguna manera en el ilícito urbanístico (confundiéndose entonces su voluntad con la del promotor formal), podían quedar libres de toda responsabilidad. Pero lo hicimos siendo también conscientes de que tal determinación podía ser discutible en términos jurídicos y opuesta incluso a cierta jurisprudencia del T.S. contraria a “cualquier veleidad” (son palabras literales) de crear aquí una responsabilidad objetiva o basada en la simple relación de una cosa, a título de propiedad o posesión, como consecuencia de su dimensión personal. Defendimos entonces nuestra postura frente a

aquellas fundamentadas críticas, apelando a que tal atribución de responsabilidad no pasaba de ser una mera presunción *iuris tantum*, destruible por prueba en contrario. La cuestión era, sin embargo, discutible, máxime teniendo en cuenta el carácter reglamentario y no legal de la norma utilizada. Finalmente, y frente a ello, la LOE (artículo 9) parecía avalar esta postura, dado que prescribe que el promotor “debe ostentar la titularidad de un derecho que le faculte para edificar en él”, título que, como destaca Prado del Valle, deberá haber otorgado el propietario.

Pues bien, ¿cuál ha sido el final de esta polémica, al menos por el momento?. Pues este tajante e inequívoco artículo 219.1 de la nueva Ley, que incluye explícitamente (y ya con rango legal) a los propietarios como “personas responsables”. Pienso que la decisión legal es acertada, si bien quizá debiera refrendarse ese carácter de presunción meramente *iuris tantum* y clarificar la asimilación efectuada, que el RDUG atribuía al promotor de las obras y que ahora (artículo 219.1) parece deslizarse más bien a una asimilación con el empresario de las obras.

Los apartados 2, 3 y 4 del artículo 219 de la nueva Ley son idénticos a los paralelos del artículo 184 de la LSG de 1997, lo que me releva de su comentario pormenorizado, que sin embargo sería de gran interés, dada la abundante casuística existente y los criterios de responsabilidad solidaria que estos preceptos consagran. Pienso en el apartado 4 (“Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente”) y su articulación a efectos de la responsabilidad solidaria que antes se establece. Pienso también en los supuestos de coparticipación, cuando, por ejemplo, una misma persona sea a la vez promotor, constructor y director de obra: ¿cuáles o cuál sanción se impondrá en este caso?, cuestión que la Ley no aclara.

Pero, aparte de ello, el texto vigente incluye dos nuevos apartados (5 y 6) que sí merecen alguna consideración. Se refieren al supuesto de que la autora de la infracción urbanística sea un persona no física, sino jurídica.

El RDUG, en su artículo 73 dispone que “las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones 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 los daños y pérdidas a terceros”. Como se ve, este precepto mantiene la responsabilidad de los partícipes en el ámbito societario, no personal. Pues bien el nuevo artículo 219 (apartados 5 y 6) da un giro radical, considerando “autores” de la infracción a las personas físicas que, desde los órganos de dirección de la empresa (o actuando a su servicio o por ellas mismas) determinaron con su conducta la comisión de la infracción. Y que, en caso de extinción de la persona jurídica, los socios o partícipes “responderán solidariamente, y hasta el límite de la cuota de liquidación que se les adjudicara, del pago de la sanción o, en su caso, del coste de reposición de la realidad física alterada”. Curiosa responsabilidad solidaria derivada esta (limitada a la cuota de liquidación asignada a cada uno) y, desde luego, dura *lex*, aunque

quizá adecuada *lex*, en nuestro actual mundo urbanístico y especialmente inmobiliario, tan dado al agio apresurado y a la infracción, que muchas veces queda impune por disolución de empresas que frustran la imputación de las responsabilidades al desaparecer a conveniencia de sus promotores.

### ***6. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.***

El Derecho urbanístico gallego tomó del general el criterio de concretar las multas en cuantía proporcional al valor económico de las obras o actuaciones infractoras, estableciendo a estos efectos unos porcentajes en cada nivel de sanción. Naturalmente, la operación concretizadora debía realizarse en atención también a la concurrencia de circunstancias atenuantes o agravantes y al tradicional principio de exclusión del beneficio económico del infractor.

Este sistema de porcentajes, asumido por la LSG de 1997 y el RDUG de 1999, ha sido criticado en ocasiones, y no sin cierta razón, porque entraña la dificultad de precisar la magnitud económica básica sobre la que se realiza el cálculo. Por esta razón, alguna Comunidad Autónoma (como Navarra, por ejemplo) optó hace ya tiempo por otro sistema: el establecimiento de límites fijos, mínimos y máximos, debidamente cuantificados, a la sanción pecuniaria.

Sin embargo, como acabo de decir, nuestra legislación ahora derogada se mantuvo fiel al clásico sistema de porcentajes, quizá más riguroso y disuasorio, pero condicionado por la aludida difícil determinación técnica. Así lo hizo la Ley de 1997 (artículo 185) y así también, y obligadamente, el RDUG, que, en cualquier caso, daba pautas, en su artículo 77.1, para tal concreción: “la base -decía- para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos”.

El artículo 185.1 de la Ley de 1997 se limitaba, sobre la base del criterio general, a establecer que las infracciones leves se sancionarían con multa de hasta el 5 por ciento del valor económico, las graves hasta el 30 por ciento, y las muy graves hasta el 50 por ciento, todo ello en atención también a los criterios de graduación de la multas contenidos en sus apartados siguientes. Y esta genérica disposición de la Ley encontró en el RDUG una pormenorización muy detallada, a la que dedicó el denso Capítulo II de su Título IV (artículos 72 a 103). En su tarea complementaria, el Reglamento estableció una sistemática que agrupaba las sanciones en tres apartados, en razón de la gravedad de las infracciones, atribuyendo a cada uno, en los porcentajes de cálculo de las multas, un segmento de aplicación: del 30 al 50 por ciento para las muy graves, del 5 al 30 por ciento para las graves, y del 1 al 5 por ciento para las leves.

Pues bien, la nueva Ley arrumba con este sistema. Si es permisible una descripción simplificada de su actitud, yo diría que mixtifica los dos sistemas tradicionales (el de límites fijos, mínimos y máximos, debidamente cuantificados y el de porcentajes), tratando -supongo- de obtener lo más positivo de cada uno de ellos.

En efecto, el artículo 220 del nuevo texto dispone, en cada uno de los niveles de infracción (leves, graves y muy graves), que la multa correspondiente se sancionará con una determinada cuantía, que no podrá en ningún caso ser inferior a un porcentaje específico. Así, las infracciones leves se sancionarán con multa de entre 300 a 6.000 euros y “como mínimo” del 2 por ciento del valor de la obra; las graves con multa de 6.001 a 100.000 euros, con un mínimo del 15 por ciento del valor de la obra; y las muy graves con multa de 100.001 a 1.500.000 euros, con un mínimo del 25 por ciento del valor de la obra.

Desconozco si este nuevo sistema obedece a la constatación de la inconveniencia o deficiencias aplicativas del anterior, pero no quiero dejar de reconocer que es imaginativo y quizá más garante de los intereses públicos. El tiempo dará o quitará razón.

En cualquier caso, procede llamar la atención sobre la agravación de la cuantía de las sanciones que el nuevo sistema supone. Por la mixtificación de los conceptos que implica no estoy en condiciones de traducirla a términos significativos. Pero ha de observarse, a título de ejemplo, que una sanción por infracción urbanística leve alcanzará como mínimo, y en todo caso, la cuantía de 300 euros, pudiendo llegar a 6.000 (estamos hablando de un millón de las viejas pesetas). Y que las multas por infracciones muy graves pueden alcanzar la cifra de 1.500.000 euros (esto es, 250 millones de las antiguas pesetas). ¿Es esta política drástica la mejor forma de combatir la indisciplina urbanística?. También el tiempo dará respuesta, aunque sigo pensando que no será suficiente si no se acompaña de otras medidas de “saneamiento” empresarial y social acerca del problema.

En lo que hace a la graduación de las multas, el apartado 2 del artículo 220 mantiene la sistemática anterior (artículo 185 del texto de 1997) de enumerar los factores a tener cuenta y regular el juego de atenuantes y agravantes. Los factores para la graduación son los mismos: gravedad de la materia, entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, su reiteración por la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Sin embargo, la nueva Ley sí introduce algunas modificaciones en el catálogo de circunstancias atenuantes y agravantes. En cuanto a las atenuantes, la vieja Ley (artículo 185.2) se refería tan solo, y genéricamente, al “haber corregido la situación creada por la comisión de la infracción”, expresión que ahora se sustituye por la más precisa de “la paralización de las obras o cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia por agente de la autoridad”. Y, por lo que hace a las circunstancias agravantes, la nueva Ley añade al tradicional “incumplimiento de los requerimientos

efectuados por la Administración para la paralización de las obras y la restauración del orden urbanístico” la “obstrucción a la función inspectora”.

Hasta aquí las modificaciones son más bien de orden técnico-jurídico y pueden estimarse razonables y oportunas. Pero la gran cuestión para mí es el inciso final de este apartado 2 del artículo 220, que añade “y cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente”. Esta cláusula abierta final presenta para mí dudas de constitucionalidad y de confusa interpretación del precepto. Comenzando por esto último, ha de observarse que no queda claro si esta cláusula abierta afecta tan sólo a las circunstancias agravantes o si, por el contrario, se refiere también a las circunstancias atenuantes, expresadas al principio del párrafo. La difícil interpretación del precepto deviene en buena medida de ese defecto tan usual en nuestras leyes (y denunciado por la legística) de construir artículos inacabables redactados sin puntos, seguidos o a parte, que organicen el texto para una debida inteligencia, Con ello, ocurre aquí algo parecido a lo que, hace ya muchos años, sucedió con el artículo 47.1 c) de la Ley de Procedimiento administrativo de 1958, en que tampoco quedaba claro si la expresión “prescindir total y absolutamente”, con que comenzaba el precepto, afectaba, para calificar la nulidad absoluta, sólo a los actos dictados en tal condición de ausencia total de procedimiento o si era exigible también respecto de la vulneración de las reglas esenciales de la formación de la voluntad de los órganos colegiados, supuesto con que el precepto concluía. Son los eternos inconvenientes de una no muy cuidada técnica normativa.

Pero el supuesto que ahora comento es más grave, en mi opinión. No ha de olvidarse que la fijación de atenuantes y agravantes afecta de forma directa al resultado último de la sanción a aplicar. Y debería ser la Ley quien las determinase de forma clara y explícita, sin dejar esta tarea a Reglamento, justamente porque la reserva de ley es garantía en un orden tan sensible como el sancionador, hoy por obligación acomodado, aunque sea con matices, a los preceptos punitivos generales del Derecho penal. Bien sé que nuestro Tribunal Constitucional modula mucho esta cuestión (permitiendo una cierta intervención reglamentaria incluso en la tipificación de las infracciones y la cuantificación de las sanciones, bajo la tesis de la suficiencia no de reserva, sino de simple cobertura legal, lo que también se constata en el artículo 129.3 de la LRJ-PAC), pero aún así esta cláusula abierta, remitida a determinación reglamentaria, deja un regusto amargo, al menos para quienes, como yo, todavía creemos, quizá con ingenuidad, en el valor de la Ley como límite a la excesiva discrecionalidad administrativa en el ámbito sancionador.

Pero hay más. Si en la interpretación del precepto llegamos a la conclusión (que parece gramaticalmente más lógica) de que el inciso final se refiere tan sólo a las circunstancias agravantes, la valoración del precepto sería muy negativa: la Ley permite que la Administración diseñe reglamentariamente nuevas circunstancias agravantes, pero no nuevas circunstancias atenuantes, acentuando las posibilidades sancionadoras administrativas, ya de por sí fuertes en los términos explícitos en la Ley. En definitiva, y sin necesidad de extremar el juicio, yo creo que estamos, cuando menos, ante una deslegalización no deseable.

Digo esto aún siendo consciente de que el RDUG efectuó en 1999 una minuciosa “complementación” en este punto de la Ley entonces vigente, en su prolijo artículo 79. Pero el que entonces se haya hecho así (porque era preciso ante la vaguedad de la Ley, que en aquel momento no pensaba cambiarse) no supone que comparta enteramente este proceder. Y creo que era un buen momento de no incurrir de nuevo en un inevitable exceso reglamentario, haciendo aquí una ley más precisa, que orientase incluso el sentido de muchas de las circunstancias que pueden concurrir y que operan de forma ambivalente, una veces como agravantes y otras como atenuantes.

El número 3 de este artículo 220 contiene, además, la siguiente disposición: “Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su mitad superior. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su mitad inferior”.

El RDUG establecía (artículo 78) un criterio, que parece más certero y seguro: si concurría una circunstancia agravante, la sanción se impondría en su cuantía máxima; si concurría una atenuante, en su cuantía mínima; si no concurrían atenuantes ni agravantes, en su cuantía media; y si concurrían ambas, se compensarían de forma racional, ponderando razonablemente la trascendencia de unas y otras. El criterio, aún en su geometrismo formal, por lo menos se entendía con facilidad y no magnificaba las facultades discrecionales en manos del órgano sancionador.

¿Cómo, en cambio, van a funcionar ahora las cosas?. Ante todo, no parece fácil deducir lo que la nueva Ley entienda por “mitad superior e inferior de la sanción?”. Trabajemos, por ejemplo, con una infracción leve, sancionable con multa entre 300 y 6.000 euros que, en todo caso, no podrá ser inferior al dos por ciento del valor de la obra. Y pensemos que en el supuesto concurre una circunstancia atenuante, que obligaría a encuadrar la sanción en la mitad “inferior”. ¿Quiere decir la Ley que habría que hallar la mitad entre 300 y 6.000 euros y, desde ahí y sin rebasarla, fijar la sanción?. Parece la interpretación más coherente. Pero, de ser así, una vez más vuelven a magnificarse las facultades discrecionales, pues, hecha la operación, el órgano sancionador podría operar en un segmento amplísimo: en este caso entre sancionar con 300 euros o sancionar con casi 3.000, lo que no parece suficientemente garante frente a posibles conductas discriminatorias o arbitrarias, contrarias a la igualdad y la objetividad. El resultado es todavía más espectacular de efectuar los cálculos en los casos de infracciones graves o muy graves. En este último supuesto, concurriendo una circunstancia agravante, el “segmento” sancionador podría oscilar entre 750 y 1.500.000 millones de euros, esto es, la nadería de 125 millones de las antiguas pesetas. Mucho “espacio” discrecional parece éste.

Tan drástico sistema sancionador parece que se apiada un poco del “justiciable” en el nº 4 de este artículo 220. Se dice en él que “el responsable de la infracción tendrá derecho a una reducción del 50 por ciento de la multa que deba imponerse, en el caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador”. El

precepto, revestido de un aire de perdón y magnificencia administrativa, resulta sin embargo jurídicamente discutible. Si el procedimiento no se ha terminado todavía (y no hay por tanto una sanción fijada en cuantía cierta), ¿sobre qué cuantía habremos de calcular la reducción del 50 por ciento?, ¿a tanto alzado y sobre qué?, ¿o es más bien que el precepto apuntaría al chalaneo: “mira, como te van a caer 3.000 euros de multa, vete “amañando” algo, recompón lo que puedas (para que podamos hacer jugar el 220.4) y la cosa te queda en 1.500, que además cobramos ya, sin tener que esperar meses a que todo concluya”? Realmente, este en apariencia generoso precepto puede tener un “dorso metalegal” perversísimo, contrario a la seguridad jurídica y a la igualdad de trato.

Por último, en su apartado 5, el nuevo artículo 220 reitera (al igual que nuestra normativa anterior, 185.4 de la LSG de 1997 y 77.2 del RDUG) la tradicional regla del “comiso del beneficio ilegal” del infractor, esto es, evitar que al infractor “le compense” infringir porque, aún sufriendo la sanción, obtenga un beneficio económico. En estos casos, cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de la actuaciones de reposición diese como resultado una cifra inferior a dicho beneficio “se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante de aquél”. Nada hay que objetar a la presencia de esta regla en la Ley, sino todo lo contrario. Quizá hubiera sido conveniente fijar en el texto alguna regla para determinar si existe o no tal beneficio (operación compleja que la jurisprudencia ha debido tratar casuísticamente) y también contemplar el problema en los supuestos de demolición.

### ***7. Sanciones accesorias.***

El artículo 221 de la nueva Ley, constituye otra de las novedades relevantes del texto vigente en punto a sanciones urbanísticas. Dice así:

“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 gozar de beneficios o incentivos fiscales.
- b) Prohibición durante un plazo de hasta cinco años para formalizar contratos con la Administración autonómica y con las Administraciones locales de Galicia.
- c) Publicación en un diario de mayor circulación de la provincia de las sanciones firmes en vía administrativa y de la identidad de los sancionados”.

La lectura de este artículo me sume en un sentimiento contradictorio: de una parte, como ciudadano de a pie, no necesariamente versado en Derecho, me movería a aceptarlo y alabarlo (porque no creo que a nadie puedan desagradar medidas duras para combatir la indisciplina urbanística). Pero, de otra parte, como jurista, este precepto me suscita muchas dudas y hasta cierta inquietud.

Una vez más estamos ante un precepto que se pelea a puñadas con la técnica normativa. Ante todo, la inhabilitación afecta a las personas, es una limitación subjetiva: se inhabilitará, en su caso, a las personas, pero no se puede “inhabilitar la posibilidad de obtener subvenciones”. Pero, en fin, vayamos a lo sustantivo, a esas dudas que el precepto suscita.

La disposición del apartado a) , que pretende impedir a los infractores, durante el plazo de cinco años, el acceso a subvenciones públicas, crédito oficial y beneficios o incentivos fiscales creo que rebasa la competencia legislativa de la Comunidad Autónoma. Obsérvese que el precepto no matiza o limita esta prohibición a subvenciones o créditos de la Comunidad Autónoma, sino que la generaliza, sin que, en mi opinión, una ley autonómica esté habilitada para ello.

Por su parte, el número 2 parece más correcto, ya que limita su prohibición de contratar con las Administraciones públicas, por un plazo de cuatro años, a la Administración autonómica gallega y las Administraciones locales de su ámbito. No hay aquí exceso competencial, en mi opinión, porque además tal prohibición, aunque afecta al artículo 20 de la LCAP, no incide en preceptos básicos de ésta (sólo lo es el apartado j) de este precepto).

Finalmente, el apartado c) contiene una discutible publicación-sanción, consistente en publicar en algún diario de importante difusión provincial “las sanciones firmes en vía administrativa y la identidad de los sancionados”. ¿Mi opinión?. Rechazar de plano este tipo de publicitaciones-sanción. Si ya son rechazables ante conductas infamantes (como es el caso de los maltratadores en la conocida iniciativa del Presidente Bono) mucho más lo son para mí aplicadas a infracciones urbanísticas, por graves que estas sean. Piénsese, además, que el precepto pretende publicitar meras sanciones administrativas que, por firmes que sean, son susceptibles de recurso jurisdiccional, que podría absolver al presunto infractor. ¿Quién restauraría, en este caso, el buen nombre personal y/o empresarial del afectado?.

## **VI.- ORGANOS COMPETENTES..**

No es en absoluto novedosa aquí la nueva Ley, que persiste en el criterio de repartir las competencias sancionadoras (entre el Consello de la Xunta, el Conselleiro y los Alcaldes) en razón de la cuantía. El mismo criterio del artículo 186 de la Ley anterior, si bien adaptado a la más elevada cuantía que el nuevo texto aplica y, siempre, marginando al Alcalde de la sanción de faltas muy graves.

La única, aunque importante, novedad radica en la posibilidad de que las autoridades competentes para sancionar puedan no ya delegar en la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística la imposición de las sanciones que les corresponda (lo que sería congruente con la reforma del artículo 127.2 de la LRJ-PAC), sino incluso “transferirle” voluntariamente dicha competencia, desentendiéndose de ella. Aunque hoy se discuta

doctrinalmente la distinción entre delegación y transferencia (sobre todo, al hilo del artículo 150.2 de la CE), esta posibilidad abierta por la nueva Ley me resulta de dudosa constitucionalidad. Claro que ya se ha visto que la nueva Ley transita con frecuencia por esa frontera.

## VII.- PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

La Sección Tercera del Capítulo III, dedicado en la nueva Ley a la Disciplina Urbanística, se cierra con artículo 223, que se inserta bajo la rúbrica de “Procedimiento sancionador”. El precepto prácticamente reitera el contenido del artículo 187 de la Ley anterior. Se aplicará la legislación general del procedimiento administrativo, siendo ahora el plazo para resolver el de un año, frente a los seis meses prorrogables por otros seis que antes se preveía. Y se mantiene la previsión de que, transcurrido ese plazo, el procedimiento caducará, debiendo iniciarse un nuevo procedimiento sancionador si la infracción no hubiese prescrito. Ninguna novedad sustancial, pues, ni siquiera en este último extremo, consagrado como está este proceder por el artículo 92.3 de la LRJ-PAC.

## REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.

BELLO PAREDES, S.A., “*La reserva de ley en el ámbito sancionador local, ¿estamos ante el comienzo del fin de una larga disputa?*”. REAL, nº 286-287 (2001).

DÍAZ LEMA, J.M., “*La disciplina urbanística en la legislación gallega*”. REGAP, nº 23 (1999).

GÁMEZ MEJÍAS, M. y GONZÁLEZ RAMOS, C., “*Las infracciones y sanciones urbanísticas*”, en Derecho Urbanístico de Galicia. M. Pons. Madrid, 2001.

GONZÁLEZ MARIÑAS, P Y ÁLVAREZ BARBEITO, J. “*Disciplina urbanística en Galicia*”. Ed. Revista Xurídica Galega, Monografías. Pontevedra, 2001.

LÓPEZ FERNÁNDEZ, L.M., “*Régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios. Clases de suelo. Su vinculación con la disciplina, en la futura Ley gallega*”. Xornadas sobre o Procedemento de Disciplina Urbanística”. EGAP. Lugo, 16-17 Decembro de 2002.

NIETO, A., “*Derecho administrativo sancionador*”. Tecnos. Madrid, 1993.

“*Potestad sancionadora*”. REGAP, nº 21 (1999).

PÉREZ NOVO, H., “*Réxime xurídico da protección da legalidade urbanística na normativa galega: obras sen licencia en curso de execución, obras terminadas sn licencia e outros actos carentes de autorización*”. EGAP. Xornadas de Lugo, 2002.

PRADO DEL VALLE, J.C., “*Régimen sancionador de la normativa urbanística gallega: tipificación de las infracciones urbanísticas, personas responsables, sanciones y reglas para determinar la cuantía de las sanciones*”. EGAP. Xornadas de Lugo, 2002.

“*Infracciones y sanciones*”. REGAP, nº 23 (1999).

SÁNCHEZ GOYANES, E., “*El régimen jurídico de la disciplina urbanística en Galicia tras el nuevo Reglamento autonómico: panorámica general e innovaciones concretas*”. El Consultor, nº 11 (15 de Junio de 2000).

“*La potestad normativa del municipio español*”. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados. Abella. Madrid, 2000.

SANZ RUBIALES, I., “*La competencia sancionadora local en materia de consumo*”. REAL, nº 286-287 (2001).

*Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. (e III)*

### **TÍTULO III** **Normas de aplicación directa**

#### **CAPÍTULO I** **Disposicións xerais**

##### **Artigo 104º.-Adaptación ó ambiente.**

As construcións e instalacións deberán adaptarse ó ambiente no que estivesen situadas, e para tal efecto:

a) As construcións en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de carácter artístico, histórico, típico ou tradicional deberán harmonizar con el. Igualmente cando, sen existir un conxunto de edificios, houbese algún de grande importancia ou calidade dos caracteres indicados.

b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, sexa rural ou marítima, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais e nas inmediacións das estradas ou camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa ou altura das construcións, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contempla-las belezas naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto.

c) A tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas características do contorno e os materiais empregados para a renovación e acabado de fachadas e cubertas das edificacións e os cerramentos de parcelas deberán harmonizar coa paisaxe na que se vaian levar a cabo.

d) Queda prohibida a publicidade estática que, polas súas dimensións, localización ou colorido non cumpra as anteriores prescricións.

##### **Artigo 105º.-Altura das edificacións.**

En municipios sen planeamento xeral, non poderá edificarse cunha altura superior a dúas plantas nin supera-los 7 metros de altura medidos desde a rasante do terreo ó arrinque inferior da vertente de cuberta.

##### **Artigo 106. Protección das vías de circulación.**

1. As construcións e cerramentos que se constrúan con obra de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes, en zonas non consolidadas pola edificación, terán que desprazarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía pública á que dean fronte, agás que o instrumento de ordenación estableza unha distancia superior.

Unicamente se exclúe desta obrigación a colocación de marcos e cerramentos de postes e arame destinados a delimita-la propiedade rústica.

En todo caso, deberá cumprirse o disposto pola lexislación sectorial de aplicación.

2. Non se poderán realizar obras de construción de novas vías de circulación de vehículos automóbiles que non estean previstas nos plans xerais ou noutros instrumentos de planeamento urbanístico ou de ordenación do territorio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.

**TÍTULO IV**  
**Execución dos plans de ordenación**

**CAPÍTULO I**  
**Disposicións xerais**

**Artigo 107º.-Finalidade.**

1. As normas que regulan a xestión urbanística teñen como finalidade garanti-la execución das previsións do planeamento, o reparto equitativo das cargas e beneficios derivados deste e establece-las vías para garantir que a comunidade participe nas plusvalías que xera a habilitación de solo para usos urbanísticos.

2. A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos nesta lei.

**Artigo 108º.-Competencias.**

1. A execución dos plans de ordenación urbanística correspóndelles ós municipios.

A Comunidade Autónoma poderá tamén executa-lo planeamento urbanístico en desenvolvemento das súas competencias e sempre que conorra un interese supramunicipal.

2. A execución dos plans polo sistema de expropiación pode ser obxecto de concesión administrativa ou ser asumida polos órganos ou entidades da Administración autonómica ou do Estado.

3. Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos por esta lei.

**Artigo 109º.-Presupostos da execución.**

1. A execución do planeamento require a aprobación do planeamento que conteña a ordenación detallada.

2. En solo urbano non-consolidado será suficiente a aprobación do planeamento xeral, se este contívase a súa ordenación detallada. No seu defecto, precisarase a aprobación do correspondente plan especial, de acordo co que se estableza no planeamento xeral.

3. En solo urbanizable delimitado requirirase a previa aprobación do plan parcial do sector correspondente, agás que o plan xeral establecese a ordenación detallada.

4. En solo urbanizable non-delimitado esixirase previamente a aprobación do correspondente plan de sectorización.

5. A execución dos sistemas xerais esixirá a aprobación previa dun plan especial cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no plan xeral.

**Artigo 110º.-Execución e conservación de obras de urbanización.**

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executa-los servizos e as dotacións establecidos no planeamento.

2. Os proxectos de urbanización non poderán modifica-las previsións do planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectua-las adaptacións esixidas pola execución material das obras.

3. Os proxectos de urbanización abrangerán unha memoria descritiva das características das obras, plano de situación debidamente referenciado e planos de proxecto e de detalle, prego de prescricións técnicas, medicións, cadros de prezos e orzamento.

4. Os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo de vinte días mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaráos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

5. A recepción polo concello das obras de urbanización en execución do planeamento rexeráse polo disposto na lexislación de contratos das administracións públicas.

No caso de que a administración non resolva expresamente sobre a recepción das obras de urbanización no prazo de tres meses, contados desde que se inste á recepción, bastará o ofrecemento formal de cesión delas pola persoa responsable da execución, para os efectos de entender recibidas as obras.

6. A conservación da urbanización corresponderalle ó concello. O planeamento urbanístico poderá prever a obriga dos propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización de constituírse en entidade urbanística de conservación, e, neste caso, a conservación da urbanización corresponderá a esta entidade polo prazo que sinala o plan.

As entidades urbanísticas de conservación son entidades de dereito público, de adscrición obrigatoria e personalidade e capacidade xurídica propias para o cumprimento dos seus fins. Os requisitos para a súa constitución e inscrición no rexistro administrativo correspondente e o contido mínimo dos estatutos estableceranse regulamentariamente.

As cotas de conservación que lles corresponda satisfacer ós membros da entidade urbanística de conservación serán obrigatorias e esixibles pola vía de constrinximento.

Contra os acordos da entidade urbanística de conservación caberá formular recurso de alzada ante o órgano municipal competente.

## **CAPÍTULO II**

### **Áreas de reparto**

#### **Artigo 111º.-Determinación.**

1. Os plans xerais de ordenación municipal deberán delimitar áreas de reparto de beneficios e cargas no solo urbano non-consolidado e no solo urbanizable delimitado.

2. En solo urbano consolidado, os plans xerais non poderán definir áreas de reparto nin ningún outro instrumento ou técnica de distribución de cargas e beneficios, sen prexuízo do contido dos dereitos e obrigacións dos propietarios desta clase de solo recollidos no artigo 19 desta lei.

3. As áreas de reparto poderán ser descontinuas tanto en solo urbano non-consolidado coma en solo urbanizable.

4. No solo urbanizable delimitado, as áreas de reparto incluírán un ou varios sectores completos e os sistemas xerais que se integren neles ou que se lles adscriban para efectos da súa xestión.

5. En solo urbanizable non-delimitado, as áreas de reparto defínense por medio dos plans de sectorización que as ordenen e desenvolvan, conforme os criterios sinalados para o efecto no plan xeral, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotacións públicas así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e sistemas xerais de infraestruturas existentes.

**Artigo 112º.-Regras para a delimitación.**

1. A delimitación de áreas de reparto efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas.

2. Serán incluídos nas áreas de reparto os terreos destinados a sistemas xerais, agás cando a súa propia magnitude determine a improcedencia de que sexan obtidos a través dos sistemas de reparto de cargas e beneficios.

3. Dentro de cada área de reparto deberán delimitarse polígonos que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.

### **CAPÍTULO III** **Aproveitamento tipo**

**Artigo 113º.-Cálculo en solo urbano non-consolidado.**

1. En solo urbano non-consolidado, o aproveitamento tipo de cada área de reparto obterase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente a ela, expresado sempre en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía edificatoria característicos, pola súa superficie total, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, xa existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan. O resultado reflectirá sempre, unitariamente, a superficie edificable do uso e tipoloxía característicos por cada metro cadrado de solo da área respectiva.

2. Nos supostos nos que o plan xeral non estableza a edificabilidade por medio dun coeficiente, o aproveitamento tipo deberá deducirse da edificabilidade resultante por aplicación das condicións xerais da edificación establecidas polo propio planeamento.

3. Para que o aproveitamento tipo poida expresarse por referencia ó uso e tipoloxía edificatoria característicos, o planeamento fixará xustificadamente os coeficientes de ponderación relativa entre o dito uso e tipoloxía, ó que sempre se lle asignará o valor da unidade, e os restantes, ós que corresponderán valores superiores ou inferiores, en función das circunstancias concretas do municipio e área de reparto.

4. Non será necesario que o plan xeral determine o aproveitamento tipo cando, efectuada a distribución dos sistemas xerais e a atribución de usos e intensidades, se poidan estimar suficientemente equilibrados os aproveitamentos.

Para estes efectos, o plan xeral deberá xustificar-la equivalencia e a nivelación do aproveitamento dos distintos polígonos en razón á proporción de sistemas que se haberán de incluír ou adscribir en cada un deles e ó valor relativo dos usos e intensidades previstos.

**Artigo 114º.-Cálculo en solo urbanizable.**

En solo urbanizable o aproveitamento tipo de cada área de reparto determinarase dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan.

## CAPÍTULO IV

### Regras xerais para a equidistribución

#### SECCIÓN 1ª

##### Principios e criterios

#### **Artigo 115º.-Obxecto.**

1. A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración dos predios, situa-lo seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ó municipio.

2. Entenderase por instrumento de equidistribución ou reparcelación a agrupación de predios comprendidos no polígono para a súa nova división axustada ó planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes ós interesados en proporción ós seus respectivos dereitos.

3. A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro do seu ámbito espacial, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e beneficios da ordenación urbanística.

4. A distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación será necesaria sempre que o plan lles asigne desigualmente ós predios afectados o volume ou superficie edificable, os usos urbanísticos ou as limitacións e cargas da propiedade.

#### **Artigo 116º.-Contido do instrumento de equidistribución.**

1. O instrumento de equidistribución terá en conta os seguintes criterios:

a) O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas.

En solo urbano non-consolidado, o dereito dos propietarios afectados será proporcional ó valor urbanístico da superficie dos seus respectivos predios.

Non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

b) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ó momento de presentación do instrumento de equidistribución para a súa aprobación ou tramitación polo municipio.

c) As plantacións, obras, edificacións, instalacións e melloras que non poidan conservarse valoraranse con independencia do solo, e o seu importe deberáselle satisfacer ó propietario interesado con cargo ó proxecto, en concepto de gastos de urbanización.

d) As obras de urbanización non-contrarias ó planeamento vixente ó tempo da súa realización que resulten útiles para a execución do novo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo ó proxecto, e satisfaceráselle o seu importe ó titular do terreo sobre o que se realizasen.

e) Toda a superficie susceptible de aproveitamento privado do polígono non destinada a un uso dotacional público deberá ser obxecto de adxudicación entre os propietarios afectados, en proporción ós seus respectivos dereitos na equidistribución.

f) Para a determinación do valor das parcelas resultantes considerarase o valor de repercusión en parcela, determinado na forma que sinala a normativa sobre fixación de valores catastrais.

Se o valor de repercusión en parcela non estivese fixado pola Administración tributaria conforme as determinacións do plan en execución, ou perdera a súa vixencia, calcularase aquel aplicando os valores de repercusión obtidos polo método residual.

As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferencias de adjudicación que, se é o caso, procedan fixaranse de conformidade co establecido nos parágrafos anteriores.

g) Procurarase, sempre que sexa posible, que os predios adjudicados estean situados nun lugar próximo ó das antigas propiedades dos mesmos titulares.

h) Cando a escasa contía dos dereitos dalgúns propietarios non permita que se lles adjudiquen predios independentes a todos eles, os soares resultantes adjudicaráselles en pro indiviso a tales propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non alcanzase o 15 % da parcela mínima edificable, a adjudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico.

2. En ningún caso poderán adjudicarse como predios independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable ou superficies que non reúnan a configuración e as características adecuadas para a súa edificación de acordo co planeamento.

3. Non serán obxecto de nova adjudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo, cando fose necesario, da regularización de lindes e das compensacións económicas que procedan:

a) Os terreos edificados de acordo co planeamento.

b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento, cando a diferenza, en máis ou en menos, entre o aproveitamento que lle corresponda segundo o plan e o que correspondería ó propietario en proporción ó seu dereito na equidistribución sexa inferior ó 15 % deste último, sempre que non estiveran destinados a usos incompatibles coa ordenación urbanística.

c) Os inmobles que iniciasen expediente de declaración de ben de interese cultural ou estean incluídos nos catálogos ós que se refire o artigo 75.

#### **Artigo 117º.-Procedemento de aprobación.**

1. O expediente de aprobación do instrumento de equidistribución entenderase iniciado ó aprobarse a delimitación do polígono.

2. A iniciación do expediente de equidistribución implica, sen necesidade de declaración expresa, a suspensión do outorgamento de licencias de parcelación e edificación no ámbito do polígono.

3. Unha vez aprobado inicialmente polo órgano municipal competente, someterase o proxecto a información pública por un prazo mínimo de vinte días a través da correspondente publicación no Boletín Oficial da Provincia, con notificación individualizada ós interesados.

Para estes efectos, o municipio deberá ter á disposición do público un exemplar do expediente administrativo, con toda a documentación que conste.

4. A aprobación definitiva deberá recaer no prazo máximo de dous meses desde a conclusión do trámite de información pública. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, o instrumento de equidistribución entenderase aprobado por silencio agás nos supostos nos que na fase de información pública ou durante a instrución do expediente formulasen alegacións os propietarios ou titulares de dereitos afectados; nese caso o silencio terá efectos desestimatorios.

5. O procedemento establecido neste artigo aplicaráselles con carácter supletorio ós sistemas de actuación indirectos previstos na lei.

**Artigo 118º.-Efectos.**

1. O acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución producirá os seguintes efectos:

a) Transmisión ó municipio, en pleno dominio e libre de cargas, de tódolos terreos de cesión obrigatoria para a súa incorporación ó patrimonio do solo ou a súa afectación ós usos previstos no planeamento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, das antigas polas novas parcelas, sempre que quede establecida a súa correspondencia.

c) Afectación real das parcelas adxudicadas ó cumprimento das cargas e pagamento dos gastos inherentes ó sistema de actuación correspondente.

2. A aprobación definitiva do instrumento de equidistribución habilita a administración para proceder, inmediatamente e sen ulterior trámite, á ocupación dos terreos e bens que, pola súa cualificación urbanística, deban ser obxecto de cesión obrigatoria e gratuíta, e daqueles outros incluídos no ámbito que resulten necesarios para a execución material das obras de urbanización.

**Artigo 119º.-Extinción ou transformación de dereitos e cargas.**

1. Cando non teña lugar a subrogación real, o acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución producirá a extinción dos dereitos reais e cargas constituídos sobre o predio achegado, correndo a cargo do propietario que o achegou a indemnización correspondente, fixándose o seu importe no mencionado acordo.

2. Nos supostos de subrogación real, se existisen dereitos reais ou cargas que se consideren incompatibles co planeamento, o acordo aprobatorio da equidistribución declarará a súa extinción e fixará a indemnización correspondente a cargo do propietario respectivo.

3. Existindo subrogación real e compatibilidade co planeamento urbanístico, se a situación e as características do novo predio fosen incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou cargas que deberían recaer sobre eles, as persoas ás que estes dereitos ou cargas favorecesen poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía na que a carga se valorara. O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. En defecto de acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ó xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixa-la valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

4. Malia o disposto nos números 1 e 2, as indemnizacións pola extinción de servidumes ou dereitos de arrendamento incompatibles co planeamento ou a súa execución consideraranse gastos de urbanización, correspondéndolles ós propietarios en proporción á superficie dos seus respectivos terreos.

**Artigo 120º.-Inscripción.**

Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva do instrumento de equidistribución, procederase á súa inscrición no rexistro da propiedade, na forma que se establece na lexislación aplicable.

**Artigo 121º.-Efectos tributarios e supletoriedade das normas de expropiación forzosa.**

1. As adxudicacións de terreos a que dea lugar a equidistribución, cando se efectúan en favor dos propietarios comprendidos no correspondente polígono e en proporción ós seus respectivos dereitos,

gozarán de tódalas exencións tributarias que estableza a lexislación aplicable. Respecto da incidencia destas transmisións no imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana haberá que aterse ó disposto na normativa estatal.

2. Supletoriamente aplicaráselle á equidistribución as normas da expropiación forzosa.

## SECCIÓN 2ª

### Operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado

#### Artigo 122º.-Obxecto.

1. Cando fose necesario adapta-la configuración física das parcelas en solo urbano consolidado, en aplicación das determinacións do planeamento urbanístico, o municipio poderá delimitar zonas de normalización de predios sen que iso produza minoración dos aproveitamentos atribuídos polo plan nin imposición de cesión de aproveitamento lucrativo a favor do municipio.

As eventuais variacións no valor dos predios compensaranse en metálico ou na forma en que cada caso se estableza no correspondente procedemento.

2. O procedemento para delimita-las zonas de normalización de predios, se non se contivese no planeamento de ordenación detallada, iniciarase de oficio ou por instancia de parte, e deberá incluír unha memoria e planos xustificativos, someténdose a audiencia dos interesados por prazo de vinte días. A competencia para a resolución do procedemento correspóndelle ó órgano municipal competente.

## CAPÍTULO V

### Polígonos de execución e outros instrumentos da xestión urbanística

#### Artigo 123º.-Polígonos.

1. Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e serán delimitados polo plan que conteña a ordenación detallada, de forma que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie. En solo urbano non-consolidado, os polígonos poderán ser descontínuos só para os efectos de incluír terreos destinados a sistemas xerais.

2. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou as actuacións illadas previstas no artigo 124 desta lei.

3. Non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ó 15 % con relación ó aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

#### Artigo 124º.-Actuacións illadas.

O municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 166.1 desta lei.

**Artigo 125º.-Sociedades mercantís para a execución do planeamento.**

1. As entidades locais e demais administracións públicas poderán constituír sociedades mercantís cun capital social que pertenza íntegra ou maioritariamente a elas, segundo a lexislación aplicable, para a execución dos plans de ordenación.

2. A participación da iniciativa privada no capital social deberá realizarse de acordo cos principios de publicidade e concorrencia inherentes á contratación administrativa. Non obstante, a administración poderá ofrecérle-la subscripción dunha parte do capital da sociedade que se vai constituír a tódolos propietarios afectados sen licitación. A distribución da devandita parte do capital entre os propietarios que aceptasen participar na sociedade farase en proporción á superficie dos seus terreos.

3. A administración poderalles encomendar a estas sociedades instrumentais, de forma directa, a execución das obras de urbanización e as operacións de xestión e execución do polígono, calquera que sexa o sistema de actuación elixido.

**CAPÍTULO VI  
Sistemas de actuación****SECCIÓN 1ª  
Disposicións xerais****Artigo 126º.-Clases de sistemas de actuación.**

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que a administración determine en cada caso.

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.

2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concerto.

2. Compensación.

3. Concesión de obra urbanizadora.

3. A expropiación forzosa poderá aplicarse, ademais, para a execución dos sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgún dos seus elementos, ou para realizar actuacións illadas en solo urbano.

**Artigo 127º.-Elección do sistema de actuación.**

1. O municipio elixirá o sistema de actuación aplicable tendo en conta as características e complexidades da iniciativa que se vai desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e as demais circunstancias que concorran.

2. A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non-consolidado e do solo urbanizable. A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou por instancia dos particulares interesados, logo da información pública por prazo de vinte días mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia e con notificación individualizada ós propietarios afectados.

Cando os propietarios sexan descoñecidos, se ignore o lugar de notificación ou intentada a notificación non puidese practicarse, a notificación farase por medio de anuncios no taboleiro de edictos do municipio e no Boletín Oficial da Provincia.

3. Cando se fixase un sistema de xestión indirecta e non se executara conforme os prazos ou plans de etapas establecidos, ou transcorrese máis dun ano desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico detallado sen que se iniciara o proceso de desenvolvemento e execución, o municipio poderá substituí-lo sistema de execución polo procedemento establecido no número anterior. O cambio de sistema non se materializará se os afectados ofrecen no trámite de información pública garantías bastantes dos gastos de urbanización pendentes e as formalizan no prazo que acorde o municipio.

#### **Artigo 128º.-Cumprimento das previsións de urbanización establecidas.**

1. As previsións de urbanización e o cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidas nos prazos establecidos para o efecto no planeamento detallado.

2. Os deberes ós que se refire o número anterior consideraranse cumpridos na seguinte forma:

a) O deber de cesión e de distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva do instrumento de equidistribución.

b) O deber de executa-la urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas no correspondente proxecto de urbanización.

3. O incumprimento destas obrigacións, cando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que a administración poida substituír de oficio o sistema de actuación e optar por un sistema de actuación directo, con independencia das restantes consecuencias que, se é o caso, puidesen derivar do incumprimento.

O incumprimento da obrigación de urbanizar faculta o municipio para substituí-lo sistema de actuación polo de expropiación.

Así mesmo, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderá acorda-la actuación pública directa do Instituto Galego da Vivenda e Solo a través do sistema de expropiación forzosa polo procedemento de taxación conxunta, que se adoptará logo da audiencia ó concello e ós propietarios incumpridores.

4. O incumprimento dos propietarios das obrigacións sinaladas no apartado primeiro deste precepto provocará a incautación da garantía prestada para satisfacer-las responsabilidades derivadas da execución das obras de urbanización.

5. Os propietarios que antes de finaliza-lo prazo establecido manifesten o seu interese en desenvolver-la actuación e garantan o cumprimento dos seus deberes mediante os correspondentes compromisos e garantías ante o municipio conservarán con plenitude os seus dereitos e integraranse no proceso de execución que se desenvolva.

6. Se a falta de execución do plan fose imputable á administración, os propietarios afectados conservarán os seus dereitos a iniciar ou proseguir-lo proceso urbanizador e edificatorio.

#### **Artigo 129º.-Polígonos con exceso de aproveitamento real.**

1. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento nun polígono excedan dos susceptibles de apropiación polo conxunto de propietarios incluídos naquel, os excesos corresponderanlle ó municipio.

2. Os ditos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación na área de reparto na que se atopen. Se tras esta compensación existise aproveitamento excedentario, deberá destinarse a calquera dos fins do patrimonio municipal do solo.

#### **Artigo 130º.- Polígonos con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación.**

Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento fosen inferiores ós susceptibles de apropiación polo conxunto dos propietarios compensarase a diferenza cos excesos de aproveitamento noutros polígonos da área de reparto que se atopen en situación inversa.

#### **Artigo 131º.-Distribución xusta de cargas e beneficios.**

1. Os deberes e as cargas inherentes á execución serán obxecto de distribución xusta entre os propietarios afectados, xunto cos beneficios derivados do planeamento, na forma prevista nesta lei.

2. Cando no polígono existan bens de dominio público obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, o aproveitamento urbanístico correspondente á súa superficie pertenceralle á administración titular daqueles.

Cando as superficies dos bens de dominio e uso público anteriormente existentes fosen iguais ou inferiores ás que resulten como consecuencia da execución do plan, entenderanse substituídas unhas por outras. Se tales superficies fosen superiores, a administración percibirá o exceso, na proporción que corresponda, en terreos edificables.

#### **Artigo 132º.-Gastos de urbanización.**

1. A totalidade dos gastos de urbanización e os xerais da xestión serán sufragados polos afectados en proporción ós aproveitamentos que respectivamente lles correspondan.

2. Nos gastos incluíranse, como mínimo, os seguintes conceptos:

a) O custo das obras de infraestructuras, servicios e mobiliario urbano que estean previstos nos plans e proxectos e sexan de interese para o polígono, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás entidades, titulares ou concesionarias, que prestasen os seus servicios, agás na parte na que deban contribuí-los propietarios segundo a regulamentación daqueles.

b) As obras de urbanización das instalacións e infraestructuras consideradas sistemas xerais incluídos nos correspondentes sectores ou polígonos, nas condicións fixadas no planeamento.

c) As indemnizacións procedentes polo cesamento de actividades, traslados, derrubamento de construcións, destrución de plantacións, obras e instalacións que esixan a execución dos plans.

d) As indemnizacións procedentes pola extinción de arrendamentos ou dereitos de superficie referidos a edificios e construcións que deban ser demolidos con motivo da execución do planeamento.

e) O custo dos plans de ordenación detallada e dos proxectos de urbanización e os gastos orixinalos pola compensación e reparcelación.

f) A canalización e instalación das redes de telecomunicacións.

g) Os gastos de control de calidade da urbanización.

h) Calquera outro asumido no proxecto de equidistribución.

3. O pagamento destes gastos poderá realizarse, logo do acordo cos propietarios interesados, cedendo estes, gratuitamente e libres de cargas, terreos edificables na proporción que se considere suficiente para compensalos.

**Artigo 133º.-Réxime de contratación das obras de urbanización.**

A contratación das obras de urbanización realizarase sempre de acordo cos principios de publicidade e concorrencia. Cando o organismo contratante sexa a administración terá que respectar ademais as prescricións da lexislación de contratos das administracións públicas.

**SECCIÓN 2ª****Sistema de cooperación****Artigo 134º.- Determinacións xerais.**

1. No sistema de cooperación os propietarios achegan o solo de cesión obrigatoria e a administración executa as obras de urbanización con cargo a eles.

2. A aplicación do sistema de cooperación esixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, como instrumento de equidistribución, agás que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución das cargas e beneficios.

3. Poderán constituírse asociacións administrativas de propietarios, ben por iniciativa destes ou do propio municipio, coa finalidade de colaborar na execución das obras de urbanización, debendo integrar, como mínimo, o 25 % da propiedade da superficie afectada.

4. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustarase ó disposto no capítulo IV do título IV desta lei.

**Artigo 135º.-Cargas da urbanización.**

1. A distribución dos custos de urbanización farase en proporción ó valor dos predios que lles sexan adjudicados na reparcelación ou, no caso de innecesariedade desta, en proporción ó aproveitamento dos seus respectivos predios.

2. O municipio actuante poderá esixirlles ós propietarios afectados o pagamento de cantidades a conta dos gastos de urbanización. Estas cantidades non poderán exceder do importe dos investimentos previstos para os próximos seis meses.

3. O municipio poderá, así mesmo, cando as circunstancias o aconsellen, convir cos propietarios afectados un aprazamento no pagamento dos gastos de urbanización de conformidade co previsto na lexislación de facendas locais.

**Artigo 136º.-Reservas de terreos para gastos de urbanización.**

1. O proxecto de reparcelación determinará as parcelas resultantes destinadas a compensar, se é o caso, os gastos de urbanización previstos e as súas posibles rectificacións.

2. A administración poderá allea-los terreos reservados para atende-los gastos de urbanización ou contratar con empresas urbanizadoras a execución material das obras, a cambio de determinado aproveitamento lucrativo con cargo ós ditos terreos.

3. En todo caso, os alleamentos e as obras realizaranse conforme as prescricións da lexislación de contratos das administracións públicas relativas á capacidade das empresas, publicidade, procedementos de licitación e formas de adjudicación.

4. Concluídas as obras, o aproveitamento urbanístico sobrante, tras atende-los gastos de urbanización, distribuirase entre os propietarios, na proporción que corresponda ós seus respectivos bens orixinarios.

**Artigo 137º.-Colaboración dos propietarios.**

1. Os propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie total do polígono poderán ofrece-la súa colaboración ó municipio, que se concretará na entrega de planos, documentos e calquera tipo de antecedentes, así como na elaboración e presentación do proxecto de reparcelación, co alcance que se determine no compromiso que se formalice.

2. No suposto de que os propietarios chegasen a presenta-lo proxecto de reparcelación, o municipio estará obrigado a efectua-la súa tramitación de acordo coas regras establecidas para tal efecto por esta lei.

**Artigo 138º.-Iniciativa.**

O proxecto de reparcelación será formulado de oficio polo municipio ou polos propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono.

**Artigo 139º.-Reparcelación voluntaria.**

1. Os propietarios de terreos que teñan que ser sometidos a un proceso de distribución de cargas e beneficios poderán utiliza-lo procedemento abreviado da reparcelación voluntaria.

2. Nestes casos, a proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública, na que farán constar a aceptación de todos eles, será sometida a información pública durante vinte días mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e obxecto de informe polos servicios municipais correspondentes, e seralle elevada ó municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.

3. Cando recaia a aprobación definitiva non será necesaria ningunha nova formalización, bastando, para a inscrición no rexistro da propiedade, coa presentación da citada escritura e da certificación do acordo da súa aprobación.

4. O proxecto enténdese aprobado se transcorre un mes desde a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación e non se formularsen alegacións ou obxeccións no trámite de información pública.

**SECCIÓN 3ª****Sistema de expropiación****Artigo 140º.-Determinacións xerais.**

1. A administración actuante poderá optar por utiliza-lo sistema de expropiación cando razóns de urxencia ou necesidade o xustifiquen.

2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e abranguerá tódolos bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do disposto nos artigos 146 e seguintes desta lei.

3. Mediante este sistema, a administración expropiante obtén a propiedade de tódolos bens e dereitos incluídos no polígono, executa as obras de urbanización e, posteriormente, allea as parcelas resultantes ou susceptibles de edificación.

**Artigo 141º.-Formas de xestión.**

Cando se fixe a expropiación como sistema de actuación para un polígono, poderán utilizarse as formas de xestión que permita a lexislación de réxime local aplicable e que resulten máis adecuadas ós fins de urbanización e edificación previstos no planeamento.

**Artigo 142º.-Prezo xusto.**

1. O prezo xusto expropiatorio dos terreos determinarase de acordo co establecido na lexislación básica do Estado. O seu pagamento efectivo poderá realizarse en metálico ou, mediante acordo co expropiado, en especie asignándolle aproveitamento lucrativo de titularidade municipal en correspondencia co valor fixado como prezo xusto, e logo da valoración técnica do aproveitamento transmitido.

2. A administración actuante poderá aplica-lo procedemento de taxación conxunta conforme o disposto no artigo seguinte ou segui-lo expediente de valoración individual de acordo co establecido na lexislación xeral de expropiación forzosa.

**Artigo 143º.-Taxación conxunta.**

1. Nos supostos do procedemento de taxación conxunta, o expediente conterá os seguintes documentos:

- a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindes, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación dos seus titulares.
- b) Fixación de prezos coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.
- c) Follas de prezo xusto individualizado de cada predio, nas que se conterá non só o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.
- d) Follas de prezo xusto que correspondan a outras indemnizacións.

2. O proxecto de expropiación cos documentos sinalados será exposto ó público polo prazo dun mes, para que aqueles que poidan resultar interesados formulen as observacións e reclamacións que consideren convenientes, en particular no que atinxe á titularidade ou valoración dos seus respectivos dereitos.

3. A información pública efectuarase mediante a inserción de anuncios no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior circulación da provincia.

4. Así mesmo, as taxacións notificaráselles individualmente ós que aparezan como titulares de bens ou dereitos no expediente, mediante traslado literal da correspondente folla de aprecio e da proposta de fixación dos criterios de valoración, para que poidan formular alegacións no prazo dun mes, contado a partir da data de notificación.

5. Cando o órgano expropiante non sexa o municipio, oírase a este por igual prazo dun mes. O período de audiencia á Administración municipal poderá coincidir en todo ou en parte co dos interesados.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal competente ou, de ser tramitada pola Administración autonómica, ó conselleiro competente en materia de urbanismo.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaráselles ós interesados titulares de bens e dereitos que figuran nel, conferíndolles un prazo de vinte días, durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

En tal caso, daráselle traslado do expediente e da folla de aprecio impugnada ó Xurado de Expropiación de Galicia, para efectos de fixa-lo prezo xusto, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

8. Se os interesados non formulasen oposición á valoración no citado prazo de vinte días, entenderase aceptada a que se fixou no acto aprobatorio do expediente, entendéndose determinado o prezo xusto definitivamente e de conformidade.

9. Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado no número 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que os interesados conserven o seu dereito a ser indemnizados na forma que corresponda.

#### **Artigo 144º.-Aprobación e efectos do procedemento de taxación conxunta.**

1. O acordo de aprobación definitiva do expediente de taxación conxunta implicará a declaración de urxencia da ocupación dos bens e dereitos afectados.

2. O pagamento ou depósito do importe da valoración establecida producirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do prezo xusto.

3. O pagamento do prezo xusto só se fará efectivo, consignándose en caso contrario o seu importe, na forma determinada pola lexislación básica do Estado.

#### **Artigo 145º.-Procedemento individual de expropiación.**

No caso de que non se utilice o procedemento de taxación conxunta, seguirase o que establece a lexislación do Estado para a expropiación individualizada.

#### **Artigo 146º.-Exclusión da expropiación.**

1. Na aplicación do sistema de expropiación o órgano expropiante poderá excluír dela determinados bens, por petición dos seus titulares, cando esta determinación non dificulte os obxectivos da actuación e o propietario se comprometa a participar no proceso de execución do plan, observando as condicións que estableza a administración.

2. En ningún caso poderá acordarse a exclusión se a expropiación vén motivada polo incumprimento de deberes urbanísticos.

3. Nos supostos previstos no artigo 148, será requisito imprescindible para que poida acordarse a exclusión da expropiación a presentación da escritura de reparcelación voluntaria.

4. Así mesmo, o órgano expropiante, logo da audiencia do propietario e información pública polo prazo de vinte días mediante anuncio no Diario Oficial de Galicia, poderá acordar de oficio a exclusión sempre que se trate de terreos edificados destinados ó uso establecido polo plan que se executa. Neste caso, a administración fixará as condicións, termos e proporción nos que o propietario deberá vincularse á xestión urbanística.

#### **Artigo 147º.-Requisitos.**

1. Para resolver a petición de exclusión, a administración deberá ter especialmente en conta que as características dos terreos non atranquen o proceso de execución. Para este fin, poderá esixirse unha superficie mínima que permita a realización dunha actuación edificatoria independente.

2. Se a administración considerase xustificada a petición de exclusión e que é posible acceder a ela, sinalaralle ó propietario dos bens afectados as condicións, termos e proporción nos que el deberá vincularse á xestión urbanística. Fixaranse, así mesmo, as garantías para o suposto de incumprimento. En todo caso, o beneficiario quedará suxeito ó cumprimento dos deberes urbanísticos básicos establecidos por esta lei.

3. Aceptadas polo propietario as condicións fixadas, o órgano expropiante, logo da apertura dun período de información pública de vinte días, dictará a correspondente resolución, que se publicará no *DOG*.

**Artigo 148º.-Adxudicación de parcelas excluídas da expropiación.**

Cando nos terreos que se vaian excluír da expropiación resulte necesario efectuar unha nova distribución de parcelas para, no ámbito excluído, facer posible o reparto de cargas e beneficios, utilizarase o procedemento da reparcelación voluntaria, no que en ningún caso poderán incluírse bens ou dereitos non excluídos daquela.

**Artigo 149º.-Incumprimento do propietario de bens excluídos.**

O incumprimento dos deberes establecidos na resolución por parte dos propietarios dos bens excluídos determinará a expropiación polo incumprimento da función social da propiedade ou, se é o caso, o exercicio da vía de constrinximento.

**SECCIÓN 4ª**  
**Sistema de concerto**

**Artigo 150º.-Características do sistema.**

1. O sistema de concerto poderá utilizarse cando tódolos terreos do polígono, agás os de uso e dominio público, se é o caso, pertencen a un único propietario, ou ben cando tódolos propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación.

2. No sistema de concerto asumirá o papel de urbanizador o propietario único, ou ben o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación.

**Artigo 151º.-Formas de xestión do sistema.**

1. No sistema de concerto a xestión da actividade de execución poderá ser realizada:

a) Mediante a constitución en escritura pública por tódolos propietarios dunha entidade urbanística de xestión, que terá natureza administrativa e duración limitada á da actuación, agás que asuma tamén a conservación da urbanización realizada. Para estes efectos, a escritura pública de constitución deberá conter os estatutos polos que se rexerá a entidade así como unha proposta de equidistribución.

b) A través de sociedade mercantil constituída para tal efecto, sempre que no seu capital participen tódolos propietarios.

c) Directamente polo único propietario da totalidade dos terreos afectados.

2. Tanto á entidade urbanística de xestión coma á sociedade constituída polos propietarios poderán incorporarse, como membros ou socios, persoas ou entidades que acheguen financiamento ou asuman a realización das obras de urbanización e edificación precisas nos termos fixados polos particulares, que deberán ser aprobados polo municipio competente.

**Artigo 152º.-Sociedade mercantil.**

1. Os propietarios deberán, en todo caso, achegarlle á sociedade mercantil que constitúan para a xestión e execución da actuación a totalidade dos terreos, edificacións e construcións dos que sexan titulares no ámbito do polígono de actuación.

2. O municipio estará representado, como mínimo, por un conselleiro ou administrador, que terá o dereito de veto suspensivo, por tempo máximo dun mes, de calquera acordo social, exercitable no acto de votación, se estivese presente, ou nos cinco días hábiles seguintes á fidedigna notificación daquel se non asistise á reunión social.

En todo caso, o procedemento deberá ser resolto dentro do prazo dun mes desde a formulación do veto suspensivo e, durante o tempo de vixencia daquel, o municipio e a sociedade poderán chegar a unha solución acordada.

#### **Artigo 153º.-Procedemento.**

1. A proposta de equidistribución formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será sometida a información pública durante vinte días mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e obxecto de informe polos servicios municipais correspondentes, e será lle elevada ó municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.

2. O proxecto de equidistribución enténdese aprobado se transcorre un mes desde a finalización da información pública sen que se produciase acordo expreso de aprobación, sempre que non se formularen reparos ou obxeccións polos afectados.

### **SECCIÓN 5ª**

#### **Sistema de compensación**

#### **Artigo 154º.-Concepto.**

No sistema de compensación, os propietarios achegan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa custa a urbanización nos termos e condicións que se determinen no plan e constitúense en xunta de compensación.

#### **Artigo 155º.-Constitución da xunta de compensación.**

1. Cando o sistema de compensación veña establecido no planeamento para un determinado polígono, a súa efectiva aplicación requirirá que os propietarios presenten o proxecto de estatutos e de bases de actuación, e que no momento de aprobación definitiva daqueles superen o 50 % da superficie do polígono. A antedita iniciativa deberá presentarse no prazo máximo de tres meses, contados desde a aprobación definitiva do planeamento detallado.

2. A administración procederá á súa aprobación inicial, agás que infrinxisen as normas legais aplicables, publicará o acordo de aprobación no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior circulación, e someterao a información pública por prazo de vinte días. Simultaneamente notificarállelo de forma individual ós propietarios ou titulares de dereitos de contido patrimonial no polígono, a fin de que, por idéntico termo, formulen as alegacións pertinentes sobre o proxecto das bases de actuación e dos estatutos, rexeitando calquera outra obxección ou reparo, e soliciten a súa incorporación. Concluída a fase de información pública, o órgano municipal competente deberá outorga-la aprobación definitiva no prazo máximo dun mes, transcorrido o cal se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Poderase prescindir deste procedemento de aprobación de bases e estatutos da xunta de compensación se o concello previamente aprobara, con carácter xeral, un modelo de bases e estatutos, con información pública e publicación no Boletín Oficial da Provincia, e os propietarios que representaran, como

mínimo, o 70 % da superficie do polígono consentisen a súa aplicación, en escritura pública ou documento administrativo fidedigno no prazo establecido no número 1.

3. A xunta de compensación deberá constituírse no prazo máximo dun mes, desde a aprobación definitiva de estatutos e bases de actuación ou, se é o caso, desde que os propietarios consentisen a aplicación do modelo xeral de bases e estatutos aprobado polo municipio.

Para estes efectos hase requirir a tódolos propietarios, mediante notificación individualizada, para que constituían a xunta de compensación no prazo indicado.

4. A xunta de compensación terá natureza administrativa, personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins.

5. Un representante do municipio formará parte do órgano rector da xunta de compensación en todo caso, e será designado no acordo de aprobación definitiva das bases e estatutos.

6. Os acordos da xunta de compensación adoptaranse por maioría simple das cotas de participación, agás o de aprobación do proxecto de compensación, que requirirá a maioría absoluta de cotas, e aqueloutros para os cales os estatutos esixan unha maioría cualificada.

7. Os acordos da xunta de compensación serán recorribles ante o municipio.

#### **Artigo 156º.-Incorporación de propietarios á xunta de compensación.**

1. Os propietarios do polígono que non solicitasen o sistema poderán incorporarse con igualdade de dereitos e obrigacións á xunta de compensación, se non o fixeran nun momento anterior, dentro do prazo dun mes, a partir da notificación do acordo de aprobación definitiva dos estatutos e bases de actuación da xunta de compensación ou da certificación administrativa de aplicación a este polígono concreto das bases e estatutos aprobados con carácter xeral polo municipio. Transcorrido o dito prazo, a incorporación só será posible se non atranca o desenvolvemento do proceso e o aproba a xunta de compensación, de conformidade cos seus estatutos.

Se algúns propietarios do polígono non se incorporaran á xunta de compensación, esta poderá solicitar do municipio ou ben a expropiación dos ditos predios, tendo a condición de beneficiaria dela, ou ben a ocupación dos ditos predios en favor da xunta de compensación a fin de posibilita-la execución das obras de urbanización previstas, recoñecéndoselles ós seus titulares o dereito á adjudicación de terreos edificables en proporción á superficie achegada coa redución adecuada para compensa-los gastos de urbanización correspondentes.

Neste último caso, aínda se os terreos quedasen directamente afectados ó cumprimento das obrigacións inherentes ó sistema, a xunta de compensación só actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios que pertencen ós propietarios incorporados voluntariamente a ela.

En todo caso, se os propietarios afectados pola ocupación demostrasen que os seus terreos constitúen a única ou predominante fonte de ingresos coa que contan, terán dereito a percibir unha indemnización equivalente á rendibilidade demostrada durante o período que medie entre a ocupación efectiva e a adjudicación que lles corresponda, ou á expropiación do seu dereito.

2. Poderán tamén incorporarse á xunta de compensación empresas urbanizadoras que vaian participar cos propietarios na xestión do polígono.

#### **Artigo 157º.-Proxecto de compensación.**

1. De acordo co establecido nas bases de actuación, a xunta de compensación formulará o correspondente proxecto de compensación. Para a definición de dereitos achegados, valoración dos predios

resultantes, regras de adxudicación, aprobación, efectos do acordo aprobatorio e inscrición no rexistro da propiedade do mencionado proxecto haberá que aterse ó disposto no capítulo IV deste título. Malia o anterior, por acordo unánime de tódolos afectados poden adoptarse criterios diferentes, sempre que non sexan contrarios á lei ou ó planeamento aplicable, nin lesivos para o interese público ou de terceiros.

2. No proxecto de compensación deberá incluírse a valoración e correspondente indemnización dos dereitos que se extingan. Poderá acudirse ante o Xurado de Expropiación de Galicia no caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto de compensación. Sen embargo, a aprobación definitiva do proxecto de compensación constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constituía en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

3. O proxecto de compensación someterase, logo da información pública mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e audiencia de tódolos afectados por prazo de vinte días, á aprobación da xunta, debendo adoptarse o correspondente acordo por maioría das cotas de participación. O proxecto así tramitado elevaráselle á aprobación definitiva do municipio.

A aprobación definitiva do proxecto de compensación feita polo órgano municipal produce os mesmos efectos xurídicos cá aprobación definitiva do proxecto de equidistribución.

#### **Artigo 158º.-Xunta de compensación e transmisión de terreos.**

1. A incorporación dos propietarios á xunta de compensación non presupón, agás que os estatutos dispuxesen outra cosa, a transmisión a ela dos inmobles afectados ós resultados da xestión común. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectados ó cumprimento das obrigacións inherentes ó sistema, con anotación no rexistro da propiedade na forma que determina a lexislación estatal.

2. As xuntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre os predios pertencentes ós propietarios membros daquelas, sen máis limitacións cá establecidas nos estatutos.

3. A transmisión á administración correspondente de tódolos terreos de cesión obrigatoria, en pleno dominio e libre de cargas, terá lugar por ministerio da lei coa aprobación definitiva do proxecto de compensación.

4. Ás transmisións de terreos que se realicen como consecuencia da constitución da xunta de compensación por contribución dos propietarios do polígono, no caso de que así o dispuxesen os estatutos, e ás adxudicacións de soares que se realicen a favor dos propietarios en proporción ós terreos incorporados por aqueles aplicaráselle-las exencións tributarias que establece a lexislación estatal ou autonómica correspondente, en especial, as previstas no artigo 159.4 do Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño.

#### **Artigo 159º.-Responsabilidade da xunta de compensación e obrigacións dos seus membros.**

1. A xunta de compensación será directamente responsable, fronte á administración competente, da urbanización completa do polígono e, se é o caso, da edificación dos soares resultantes, cando así se establecese.

2. O incumprimento polos membros da xunta de compensación das obrigacións e cargas impostas por esta lei habilitará o municipio para expropiar-las seus respectivos dereitos en favor da xunta de compensación, que terá a condición xurídica de beneficiaria.

3. As cantidades debidas á xunta de compensación polos seus membros poderán ser esixidas por vía de constrinximento, logo da petición da xunta de compensación ó municipio.

#### **Artigo 160º.-Substitución do sistema de compensación.**

1. No suposto de que non se consiga a participación voluntaria de propietarios que representen a superficie requirida para a determinación do sistema de compensación e aprobación de estatutos, bases de actuación e proxecto de compensación, aqueles que estean dispostos a promover a execución poderán solicitar do municipio a substitución do sistema por algún dos sistemas de actuación directos ou o de concesión de obra urbanizadora.

2. Os propietarios que formulen esta petición e se comprometan a facer efectivas as súas obrigacións conservarán a plenitude dos seus dereitos e poderán realiza-las operacións de colaboración previstas nos sistemas de actuación directos sempre que cumpran as condicións establecidas para cada suposto.

### **SECCIÓN 6ª**

#### **Sistema de concesión de obra urbanizadora**

#### **Artigo 161º.-Características do sistema.**

1. O sistema de concesión de obra urbanizadora é un sistema de actuación indirecta no que o municipio lle outorga ó axente urbanizador ou concesionario a realización das obras de urbanización, procedendo este á distribución dos beneficios e cargas correspondentes, obtendo a súa retribución en terreos edificables ou en metálico conforme o convindo co municipio.

2. Sen prexuízo do disposto no artigo 160 desta lei, unha vez transcorrido o prazo de dous anos contado desde a aprobación definitiva do planeamento detallado que ordene o polígono, a aplicación efectiva deste sistema poderá ser acordada de oficio polo municipio ou por iniciativa de calquera persoa aínda que non sexa propietaria de solo no ámbito de actuación.

#### **Artigo 162º.-Procedemento.**

1. No caso de iniciativa pública, o municipio aprobará as bases que rexerán o concurso para a selección da oferta, que deberán incluír como mínimo as circunstancias previstas no apartado 2 deste artigo. O procedemento de selección e adxudicación da concesión rexerese polas disposicións contidas na lexislación de contratos das administracións públicas.

2. Nos supostos de iniciativa privada, a proposta dos particulares para participar da acción urbanizadora deberá conte-los seguintes documentos:

a) Proposición xurídico-económica que deberá incluír-los compromisos adquiridos voluntariamente polo promotor da iniciativa, as garantías financeiras e reais, os prazos de inicio e conclusión das obras de urbanización e, se é o caso, de edificación, ademais das cláusulas penais previstas para o suposto de incumprimento.

b) As condicións económicas dirixidas ós propietarios de solo, que incluírán a oferta de compra de terreos, por prezo determinado, e a oferta de incorporación ó proceso urbanizador, especificando a retribución que lle corresponda ó urbanizador en terreos edificables ou en metálico a través das cotas de urbanización. No caso de non existir acordo, a valoración realizarase conforme o disposto na lexislación básica estatal.

c) Un anteproxecto de urbanización detallado, que permita avaliar correctamente as calidades e as ofertas económicas presentadas, así como as cesións e compensacións que considere oportunas superiores ás previstas na lei.

3. Presentada a iniciativa, o municipio nun prazo de dous meses poderá desestimala por causas xustificadas, incluídas as referidas ó exercicio da potestade de planeamento.

4. No caso de asumí-la iniciativa privada, procederase a tramitar un procedemento de concorrencia, coas seguintes particularidades:

a) Durante o período de información pública, que non poderá ser inferior a un mes, poderán ser presentadas melloras ou alternativas á iniciativa formulada.

b) O pleno da corporación elixirá entre as proposicións presentadas a que considere máis adecuada ós intereses públicos, outorgando o título concesional onde deberán figura-las cláusulas, obrigacións e dereitos do concesionario.

5. Os propietarios que rexeiten a oferta de compra e de incorporación ó proceso urbanizador serán expropiados e procederase á ocupación urxente dos terreos.

#### **Artigo 163º.-Responsabilidade.**

O custo dos investimentos, instalacións, obras e compensacións necesarias para executa-lo planeamento será garantido en forma e proporción suficientes e financiado polo urbanizador responsable da actuación, quen poderá repercutilo na propiedade dos soares resultantes.

#### **Artigo 164º.-Retribución.**

1. O urbanizador obterá a súa retribución a custa dos propietarios, en terreos edificables ou en metálico, nos termos establecidos na concesión.

2. A retribución en terreos farase efectiva mediante a reparcelación.

3. A retribución en metálico farase efectiva mediante cotas de urbanización acordadas entre urbanizador e propietarios ou, no seu defecto, aprobadas polo municipio, que deberán satisfacer os propietarios, quedando suxeitos os terreos ó pagamento de tales cotas, como carga real, que figurará no proxecto de reparcelación. O urbanizador poderá solicitar do municipio a exacción por vía de constrinximento das cotas debidas polos propietarios.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Obtención de terreos de sistemas xerais e de dotacións públicas**

#### **Artigo 165º.-Definicións.**

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

2. Son terreos de sistemas xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio e, en especial, para implanta-las infraestruturas básicas do modelo de cidade.

3. Non terán o carácter de sistemas xerais os terreos, instalacións e infraestruturas de titularidade estatal ou autonómica de carácter supramunicipal que non estean recollidos no plan xeral, e cunha

vocación que exceda do servizo ó municipio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.

4. Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade do municipio, que están deseñados ou previstos predominantemente para o servizo do polígono ou sector, se é o caso.

**Artigo 166º.-Obtención dos sistemas xerais.**

1. Os terreos destinados a sistemas xerais que deban implantarse sobre solo rústico ou urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

Tanto no suposto do convenio coma no caso da permuta forzosa os técnicos municipais taxarán previamente o valor dos terreos que se van obter e o dos aproveitamentos ou solos municipais conforme os criterios de valoración establecidos na lexislación estatal aplicable.

2. A expropiación dos terreos de sistemas xerais deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución.

3. Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable ou, se é o caso, solo rústico incluído nunha área de reparto obteranse:

a) Por cesión obrigatoria derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de reparto e no correspondente polígono.

b) Por ocupación directa.

c) Por permuta forzosa.

d) Mediante expropiación forzosa.

e) Por convenio urbanístico, debendo incluírse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensa-los propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.

4. A obrigación de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais inclúe tamén a realización das obras de urbanización, das instalacións e das infraestructuras, nas condicións que establece o plan xeral.

**Artigo 167º.-Obtención de terreos destinados a dotacións locais.**

1. Os terreos destinados polo planeamento a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

2. Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

3. A obrigación de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

**Artigo 168º.-Permuta forzosa.**

1. Os terreos destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais poderán obterse mediante permuta forzosa con terreos pertencentes ó patrimonio público de solo e que sexa de características

adecuadas para servir de soporte ó aproveitamento urbanístico que corresponda subxectivamente ó seu propietario, agás que este acepte voluntariamente a entrega de terreos que non cumpran este requisito.

2. A permuta forzosa de terreos require que se determinase previamente:

a) O aproveitamento urbanístico que lle corresponde ó propietario afectado.

b) Os terreos pertencentes ó patrimonio público de solo que van ser permutados.

c) De non poder ser materializada a totalidade do aproveitamento, a indemnización que hai que satisfacer en metálico pola parte de aproveitamento non materializable neles.

3. A permuta forzosa de terreos hase levar a cabo polo procedemento previsto no artigo 170, debéndose incluír na acta a descrición dos terreos do patrimonio público de solo obxecto da permuta e, se é o caso, a indemnización complementaria e o momento do seu aboamento.

#### **Artigo 169º.-Ocupación directa.**

1. Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais mediante o recoñecemento ó seu titular do dereito ó aproveitamento no polígono ó que se vincule.

2. A ocupación directa require que estea aprobada a ordenación pormenorizada, tanto dos terreos que se van ocupar, con determinación do aproveitamento que lles corresponda ós seus propietarios, coma do polígono no que vaian integrarse.

#### **Artigo 170º.-Procedemento para a ocupación directa.**

1. O procedemento de aplicación da ocupación directa axustarase ás disposicións regulamentarias que se dicten e, en todo caso, ás seguintes regras:

a) A administración actuante publicará no Boletín Oficial da Provincia a relación dos terreos e propietarios afectados, os aproveitamentos urbanísticos correspondentes a cada un deles e o polígono onde se deberán facer efectivos os seus dereitos. Así mesmo e de modo simultáneo notificaráse-lles ós propietarios e titulares de dereitos de contido económico sobre os terreos a ocupación prevista e o resto de circunstancias relevantes.

b) Abrirase un período de información pública durante un prazo de vinte días para efectuar alegacións. Simultaneamente o municipio solicitaralle certificación de dominio e cargas ó rexistro da propiedade, así como a práctica dos asentos que procedan.

c) A ocupación só se poderá levar a cabo transcorrido o prazo de vinte días contado desde a notificación ou publicación, levantándose acta na que se farán constar polo menos:

1.º. Lugar e data de outorgamento.

2.º. Identificación dos titulares dos terreos que se van ocupar ou de dereitos sobre estes e a súa situación rexistral.

3.º. Superficie que se vai ocupar e aproveitamento urbanístico que lle corresponda.

4.º. Polígono onde se fará efectivo este aproveitamento.

d) No caso de propietarios descoñecidos, non comparecentes, incapacitados sen persoa que os represente, ou cando se trate de propiedade litixiosa, entenderanse as actuacións co ministerio fiscal.

e) O municipio expedirá a favor de cada un dos propietarios de terreos ocupados certificación dos puntos sinalados no apartado c) deste artigo, remitíndolle á vez unha copia da devandita certificación,

acompañada do correspondente plano, ó rexistro da propiedade para inscribi-la superficie ocupada a favor do municipio, nos termos que resulten da lexislación estatal aplicable.

f) Transcorridos catro anos sen que se procedese á execución do planeamento no polígono onde os propietarios fosen integrados, estes terán dereito a esixir da administración que se inicie o expediente expropiatorio dos seus terreos, nos termos e co procedemento establecido no artigo 99 desta lei.

2. Os propietarios e titulares de dereitos de contido patrimonial afectados polas ocupacións reguladas neste artigo terán dereito a ser indemnizados nos termos establecidos na lexislación estatal sobre expropiación forzosa que resulte aplicable, polo período que medie desde a ocupación ata a aprobación definitiva do instrumento de equidistribución.

## CAPÍTULO VIII

### Instrumentos de execución dos plans en solo de núcleo rural

#### **Artigo 171º.-Sistema de cesión de viais.**

O sistema de cesión de viais no solo de núcleo rural hase aplicar conforme as seguintes regras:

a) Os propietarios deberán cederlle ó municipio os terreos destinados polo planeamento a viais, fóra das aliacións, que resulten necesarios para que a parcela sexa edificable de acordo coas determinacións desta lei e do planeamento.

b) O cumprimento efectivo do deber de cesión terá lugar coa solicitude da licenza. Esta cesión formalizarase en documento público, acompañado de plano ou documento gráfico onde se exprese con precisión a superficie obxecto de cesión conforme as aliacións establecidas.

c) Os propietarios deberán urbaniza-la súa parcela nos termos do artigo seguinte.

#### **Artigo 172º.-Conexións e urbanización na cesión de viais.**

1. As edificacións que se efectúen na zona de expansión do solo de núcleo rural deberán garantir e, se é o caso, executa-las conexións ás redes xerais municipais, con cesión gratuíta ó municipio unha vez executadas.

2. As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ó número de edificacións que se van realizar.

3. Poderase autoriza-la execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obrigaición.

#### **Artigo 173º.-Obtención de dotacións nos núcleos rurais.**

Os terreos destinados a dotacións públicas poderanse obter mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico entre a administración e os propietarios ou permuta forzosa.

No suposto previsto no apartado 3 do artigo 24, por cesión obrigatoria e gratuíta ou por ocupación directa.

## TÍTULO V Instrumentos de intervención no mercado do solo

### CAPÍTULO I Patrimonios públicos do solo

#### **Artigo 174º.-Constitución.**

1. Os municipios que dispoñan de plan xeral de ordenación municipal deberán constituí-lo patrimonio municipal do solo, coa finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, facilita-la execución do plan e contribuír á regulación do mercado de terreos destinados ó desenvolvemento urbanístico.

2. Tamén poderá constituí-lo seu propio patrimonio de solo a Administración autonómica en colaboración cos municipios, co obxecto de atende-la demanda de vivenda de protección pública e de solo para o desenvolvemento de actividades empresariais.

#### **Artigo 175º.-Reservas de terreos.**

1. O plan xeral poderá establecer, en calquera clase de solo con excepción do rústico, reservas de terreos de posible adquisición para a constitución ou ampliación pola administración correspondente do seu patrimonio público de solo.

2. O establecemento ou a delimitación das reservas de terreos coa finalidade expresada no número 1 comporta:

a) A declaración da utilidade pública e a necesidade da ocupación para efectos de expropiación forzosa por un tempo máximo de catro anos, prorrogable unha soa vez por outros dous anos. A prórroga deberá fundarse en causa xustificada e acordarse, de oficio ou por instancia de parte, logo da información pública e audiencia dos propietarios afectados por prazo común de vinte días. A eficacia da prórroga requirirá a publicación no Diario Oficial de Galicia.

b) A suxeición de tódalas transmisións que se efectúen nas zonas de reservas ós dereitos de ten-eo e retracto previstos nesta lei en favor da administración correspondente.

3. Os prazos de vixencia da declaración da utilidade pública e a necesidade de ocupación, e da súa eventual prórroga, cando se trate de solo urbano, serán a metade dos expresados no apartado anterior.

#### **Artigo 176º.-Bens que integran o patrimonio municipal do solo.**

1. Os bens do patrimonio municipal do solo constitúen un patrimonio diferenciado dos restantes bens municipais e os ingresos obtidos mediante o alleamento de parcelas, ou do aproveitamento que corresponda a terreos de titularidade municipal, destinaranse ós fins previstos no artigo 177 desta lei.

2. Integrarán o patrimonio municipal do solo:

a) Os bens patrimoniais que resultasen clasificados polo planeamento urbanístico como solo urbano ou urbanizable.

b) Os terreos e as edificacións ou construcións obtidas en virtude das cesións correspondentes á participación da administración no aproveitamento urbanístico, así como as adquisicións de bens ou diñeiro obtidos con ocasión da xestión urbanística.

c) Os terreos e as edificacións ou construcións adquiridos, en virtude de calquera título e en especial mediante expropiación, pola administración titular co fin da súa incorporación ó correspondente patrimonio de solo e os que o sexan como consecuencia do exercicio dos dereitos de tanteo e retrac-to previstos nesta lei.

d) Cesións en especie ou en metálico derivadas de deberes ou obrigacións, legais ou voluntarias, asumidos en convenios, concursos públicos ou plasmadas en instrumentos de xestión urbanística.

e) Os ingresos obtidos mediante alleamento de terreos incluídos nos patrimonios públicos de solo.

### **Artigo 177º.-Destino do patrimonio municipal do solo.**

1. Os bens do patrimonio municipal do solo deberán ser destinados a algún dos seguintes fins:

a) Construcción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

b) Á propia planificación e xestión urbanística, en especial ó pagamento en especie, mediante per-muta, dos terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas.

c) Actuacións públicas dotacionais, sistemas xerais ou outras actividades de interese social.

d) Conservación e mellora do medio ambiente, do medio rural e do patrimonio cultural construído.

e) Creación de solo para o exercicio de actividades empresariais compatibles co desenvolvemento sostible.

f) Conservación e ampliación do propio patrimonio.

2. O municipio poderá allea-los terreos incluídos no patrimonio municipal do solo, así como substituí-la cesión de terreos correspondentes ó 10 % do aproveitamento lucrativo por cantidade en metá-lico, ben mediante os correspondentes instrumentos de equidistribución ou ben mediante convenio, debendo destinar necesariamente os recursos obtidos a algunha das finalidades sinaladas no artigo anterior.

3. Cando exista demanda de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, como mí-nimo, o 50 % dos bens e dereitos obtidos con cargo ó 10 % de cesión obrigatoria serán destinados pre-ferentemente a cubri-la devandita necesidade.

4. Os municipios poderán ceder gratuitamente os bens incluídos no patrimonio municipal do solo, nos supostos previstos na lexislación vixente e cumprindo os requisitos establecidos nela, observan-do a súa finalidade urbanística con destino á vivenda de promoción pública ou para equipamentos comunitarios, debendo constar en documento público a cesión e o compromiso dos adquirentes.

## **CAPÍTULO II**

### **Dereito de superficie**

#### **Artigo 178º.-Dereito de superficie.**

1. As entidades locais e as demais persoas públicas poderán constituí-lo dereito de superficie en terreos da súa propiedade ou integrantes do patrimonio municipal do solo, con destino á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública ou a outros usos de interese social; o seu dereito corresponderalle ó superficiario.

2. Nestes supostos, aplicarase o réxime establecido na lexislación do Estado.

3. O dereito de superficie extinguirase se non se edifica no prazo fixado na licencia ou, en todo caso, no establecido supletoriamente nesta lei.

**CAPÍTULO III****Dereitos de teneo e retracto****Artigo 179º.-Delimitación de áreas.**

1. Para efectos de garanti-lo cumprimento das previsións temporais do planeamento, incrementalo patrimonio de solo e, en xeral, facilita-lo cumprimento dos obxectivos daquel, os municipios poderán delimitar áreas nas que as transmisións onerosas de terreos quedarán suxeitas ó exercicio dos dereitos de teneo e retracto pola corporación respectiva.

2. Ó delimitárense estas áreas deberá establecerse se as transmisións suxeitas ó exercicio de tales dereitos son só as de terreos sen edificar, teñan ou non a condición de soares, ou se inclúen tamén as de terreos con edificación que non esgote o aproveitamento permitido polo plan, con edificación en construción, ruínosa ou desconforme coa ordenación aplicable.

3. Poderá igualmente dispoñerse no acordo de delimitación de áreas a suxeición ó exercicio dos expresados dereitos das transmisións de vivendas en construción ou construídas, sempre que o transmisor adquirise do promotor e, no segundo caso, a transmisión se proxecte antes de transcorrido un ano desde a terminación do edificio.

4. Se o ámbito delimitado estivese previamente declarado, en todo ou en parte, como área de rehabilitación integrada, poderá tamén establecerse no correspondente acordo que o exercicio dos dereitos de teneo e retracto abarcará incluso os predios edificados conforme a ordenación aplicable, tanto no suposto de que a transmisión se proxecte ou verifique en conxunto coma fraccionadamente, en réxime ou non de propiedade horizontal.

5. O prazo máximo de suxeición das transmisións ó exercicio dos dereitos de teneo e retracto será de dez anos, agás que, ó delimitarse a área, se fixase outro menor.

**Artigo 180º.-Procedemento para a delimitación.**

1. A delimitación das devanditas áreas poderá efectuarse no plan xeral ou no planeamento de desenvolvemento. No seu defecto, poderá delimitarse logo da información pública por prazo de vinte días no Boletín Oficial da Provincia e notificación individualizada ós propietarios afectados.

2. En calquera caso, entre a documentación especificamente relativa á delimitación deberá figurar unha memoria xustificativa da necesidade de somete-las transmisións ós dereitos de teneo e retracto, os obxectivos que se van conseguir, a xustificación do ámbito delimitado en relación co conxunto do ámbito territorial non afectado e unha relación dos bens afectados e dos seus propietarios, e será preceptiva a notificación a estes logo da apertura do trámite de información pública.

3. Os municipios remitiranlles ós rexistros da propiedade correspondentes copia certificada dos planos que reflectan a delimitación e relación detallada das rúas ou sectores comprendidos naquelas áreas e dos propietarios e bens concretos afectados, mediante traslado de copia do acordo de delimitación.

**Artigo 181º.-Notificación da transmisión.**

Os propietarios de bens afectados por estas delimitacións deberán notificarlle ó municipio a decisión de allealos, con expresión do prezo e forma de pagamento proxectados e restantes condicións esenciais da transmisión, para efectos do posible exercicio do dereito de teneo, durante un prazo de sesenta días naturais, contado desde o seguinte ó da notificación.

**Artigo 182º.-Exercicio do dereito de retracto.**

1. O municipio poderá exercita-lo dereito de retracto cando non se lle fixese a notificación prevista no artigo precedente, se omitise nela calquera dos requisitos esixidos ou resultase inferior o prezo efectivo da transmisión ou menos onerosas as restantes condicións desta.

2. Este dereito deberá exercitarse no prazo de sesenta días naturais, contados desde o seguinte ó da notificación da transmisión efectuada, que o adquirente deberá facer, en todo caso, ó municipio mediante entrega de copia da escritura ou documento no que se formalizase.

3. O dereito de retracto ó que se refire esta lei terá carácter preferente a calquera outro.

**Artigo 183º.-Caducidade da notificación.**

1. Os efectos da notificación para o exercicio do dereito de tenteo caducarán ós tres meses seguintes a ela.

2. A transmisión realizada transcorrido este prazo entenderase efectuada sen a devandita notificación, para os efectos do exercicio do dereito de retracto.

**Artigo 184º.-Non-inscrición rexistral.**

Non se poderán inscribir no rexistro da propiedade as transmisións efectuadas sobre os inmobles incluídos nas expresadas delimitacións, se non aparece acreditada a realización das notificacións consideradas nos artigos precedentes.

**Artigo 185º.-Transmisións de vivendas suxeitas a protección pública.**

1. Co obxecto de garanti-lo cumprimento efectivo das limitacións sobre prezos máximos de venda das vivendas suxeitas a calquera réxime de protección pública que imponha a dita vinculación, os municipios poderán delimitar áreas nas que tanto as primeiras coma as posteriores transmisións onerosas daquelas queden suxeitas ás notificacións previstas nos artigos 181 e 182, para efectos do posible exercicio dos dereitos de tenteo e retracto nos prazos establecidos neles.

2. A falta de acreditación do cumprimento destes requisitos de notificación impedirá a inscrición no rexistro da propiedade da transmisión efectuada.

3. A tramitación da delimitación destas áreas axustarase ó previsto no artigo 180, sendo aplicable tamén, para os efectos previstos no número anterior, o disposto no apartado 3 do citado artigo.

4. A Comunidade Autónoma, subsidiariamente ou por acordo co municipio implicado, poderá exercer-la delimitación de áreas ou o dereito de tenteo e retracto ó que se refire este artigo.

**Artigo 186º.-Adxudicación de vivendas.**

As vivendas adquiridas no exercicio do tenteo e retracto pola administración serán adxudicadas mediante concurso entre aqueles que, non posuíndo outra vivenda, reúnan os demais requisitos establecidos polo réxime de protección pública aplicable.

**Artigo 187º.-Dereitos de tenteo e retracto no solo de núcleo rural.**

1. As transmisións onerosas de terreos, edificacións e construcións incluídas no ámbito dos núcleos rurais catalogados de acordo con esta lei quedarán suxeitas ó exercicio dos dereitos de tenteo e retracto pola Comunidade Autónoma de Galicia e o concello onde aquelas se localicen. En calque-

ra caso, o exercicio destes dereitos pola Comunidade Autónoma será preferente sobre o da Administración municipal.

2. O exercicio dos dereitos de tanteo e retracto axustarase ó disposto neste capítulo, debendo neste caso efectuarse as notificacións da transmisión, ademais de ó concello, ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

## TÍTULO VI

### Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística

#### CAPÍTULO I

##### Fomento da edificación

#### **Artigo 188º.-Deber de edifica-los soares.**

1. Os propietarios de soares e de construcións en ruína ou inadecuados deberán emprende-la edificación nos termos establecidos nesta lei.

2. No solo urbanizable e no solo urbano non-consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse desde a conversión dos terreos en soares.

3. Polo que respecta ó solo urbano consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico que conteña a súa ordenación detallada, aínda que os terreos non reúnan a condición de soar. Neste último caso, o deber de edificar abarca tamén a obrigaón de dota-la parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar.

4. O deber de edificar e as disposicións contidas neste capítulo afectan igualmente os propietarios dos predios nos que existen construcións paralizadas, ruinosas, derruídas ou inadecuadas ó lugar no que radiquen, e estes deberán emprende-la edificación nos prazos sinalados nesta lei. No caso de que o planeamento prohíba a substitución total ou parcial das edificacións existentes ou imponha a conservación de determinados elementos ou a súa rehabilitación integral, o deber de edificar entenderase como deber de rehabilitar, respectando, ó materializarse os correspondentes aproveitamentos urbanísticos, os elementos dotados de protección.

#### **Artigo 189º.-Prazos para edificar ou rehabilitar.**

1. Os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares, que serán apreciadas de forma motivada, e, no seu defecto, o prazo será de dous anos.

2. A administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

#### **Artigo 190º.-Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar.**

Se vence o prazo concedido para cumprir-los deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as súas eventuais prórrogas, a administración decretará a inscrición obrigatoria no rexistro de soares. Transcorridos dous anos desde a inscrición sen que se lle dese cumprimento ó deber de edificar ou,

se é o caso, de rehabilitar, a administración decretará a edificación forzosa do soar ou, se é o caso, a rehabilitación forzosa do inmovible, ben de maneira directa ou a través dun particular, denominado axente edificador, conforme as regras establecidas nos artigos seguintes.

**Artigo 191º.-Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.**

1. A administración urbanística poderá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea ó planeamento que conteña a ordenación detallada, nos que se delimiten áreas prioritarias para os efectos da edificación forzosa.

A Comunidade Autónoma poderá subscribir convenios cos concellos a fin de colaborar na xestión dos programas de edificación forzosa.

Tamén se poderán aprobar programas de rehabilitación co mesmo contido e determinacións, nos que se regule a xestión de edificios que, de acordo co planeamento, deban ser obxecto de rehabilitación integral ou nos que se deban conservar algúns elementos.

2. Cando se incumpra o deber de edificar nalgún terreo incluído nestas áreas, a administración poderá expropialo a fin de asumir-la edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación. Neste último caso, a sociedade urbanística actuará como beneficiaria da expropiación e asumirá fronte á administración o deber de edificar nos prazos que se fixen no convenio que regule a actuación, que en ningún caso poderán ser máis longos cós outorgados inicialmente ó propietario.

3. A administración notificaralle ó propietario do terreo a iniciación do procedemento, concedéndolle un prazo de vinte días para formular alegación, e asemade ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade, nos termos da lexislación aplicable.

4. Concluído o trámite de audiencia, o concello aprobará, se é o caso, a actuación ou o convenio que a regule, no caso de que a vaia asumir unha sociedade urbanística pública.

5. A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de taxación conxunta.

6. Unha vez ocupado o inmovible, comezarán a computarse os prazos fixados para solicitar licenza e para proceder á edificación. Así mesmo inscribírase a transmisión no rexistro da propiedade, aplicándose o previsto na súa normativa específica para a inscrición das adxudicacións de soares en réxime de venda forzosa.

**Artigo 192º.-Actuación a través dun axente edificador.**

1. Calquera particular con capacidade suficiente para asumir-las responsabilidades previstas neste precepto poderá colaborar coa administración na garantía do cumprimento do deber de edificar e instala a que exercite a expropiación para adquiri-lo soar non edificado, sempre que asuma a obrigaçión de solicitar licenza de obra no prazo de tres meses contados desde a data na que estea resolta a dispoñibilidade do terreo.

2. Se o concello entende que a solicitude reúne os requisitos formais esixibles, ha notificarlla ó propietario do terreo, concedéndolle un prazo de vinte días para efectuar alegacións, e ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade nos termos da lexislación aplicable.

3. Transcorrido o citado prazo, o concello deberá resolver no prazo dun mes acerca da aprobación da solicitude de edificación forzosa. Se neste prazo non se notifica resolución expresa, poderase entender desestimada a solicitude.

4. Aplicaranse os apartados 5 e 6 do artigo anterior.

**Artigo 193º.- Concorrenzia de distintas iniciativas.**

Cando un particular presente unha solicitude ó abeiro do previsto no artigo anterior, a administración poderá optar por xestionar ela mesma a actuación, aplicando o artigo 191 desta lei, ou convocar concurso público nun prazo non superior a tres meses desde a solicitude. A administración valorará as distintas propostas tendo presente entre outros factores o prezo e o réxime das vivendas resultantes. Para este efecto, poderáselles outorgar un prazo ós solicitantes para que melloren a súa solicitude ou fagan proposicións acerca dos factores que a administración considere máis importantes. A administración urbanística decidirá acerca das solicitudes presentadas no prazo dun mes, agás que se optase por permiti-la súa mellora ou novas proposicións; neste caso ampliárase a un mes máis.

**CAPÍTULO II****Intervención na edificación e uso do solo****SECCIÓN 1ª****Licencias****Artigo 194º.-Licencias urbanísticas.**

1. A licenzia urbanística ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ó ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licenzia verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ó susceptible de apropiación e se as obras e usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

2. Estarán suxeitos a previa licenzia municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo, tales como as parcelacións urbanísticas, os movementos de terra, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso destes, a demolición de construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, os cerrados e valados de predios e os demais actos que se sinalen regulamentariamente.

3. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a contratación dos respectivos servizos as licencias que en cada caso resulten precisas.

**Artigo 195º.-Procedemento de outorgamento de licencias.**

1. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos.

En ningún caso entenderanse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra da lexislación ou planeamento urbanístico.

2. A competencia para outorga-las licencias corresponderalles ós municipios segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. Para o outorgamento da licenzia solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

3. Ás solicitudes de licencias que se refiran a execución de obras ou instalacións deberán achegárselles proxecto técnico completo redactado por técnico competente, con exemplares para cada un dos organismos que deban emitir informe sobre a solicitude.

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade constructiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servicios de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de tódalas clases.

En ningún caso entenderanse como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

4. Enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos que definan as actuacións que se van realizar co suficiente contido e detalle para permitirlle á administración coñece-lo obxecto delas e decidir se se axusta ou non á normativa urbanística aplicable e ó resto das condicións sinaladas nesta lei.

O devandito proxecto técnico conerá unha memoria urbanística, como documento específico e independente, na que se indicará a finalidade e o uso da construción ou actuación proxectada, razónándose a súa adecuación á ordenación vixente, con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e ordenanzas aplicables a el.

A memoria desenvolverá os argumentos necesarios para xustifica-lo cumprimento do preceptuado no artigo 104 desta lei e irá acompañada dos correspondentes planos de situación a escala adecuada, así como de calquera outra información gráfica que resulte precisa para apoia-lo seu contido.

Igualmente conerá unha memoria xustificativa do cumprimento das condicións previstas na normativa autonómica de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, e da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel responde o seu autor para tódolos efectos.

5. As peticións de licencia resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello. En caso de obras menores, o prazo será dun mes.

Transcorrido este prazo sen se comunicar ningún acto, entenderase outorgada por silencio administrativo, de conformidade co disposto nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

6. Para outorga-la licencia de primeira ocupación de edificacións esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licencia outorgada e a previa visita de comprobación dos servicios técnicos municipais.

### **Artigo 196º.-Prelación de licencias e outros títulos administrativos.**

1. Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo fosen realizados en terreos de dominio público, esixirase tamén licencia municipal, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte da organización xurídico-pública titular do dominio público. A falta de autorización ou concesión demanial ou a súa denegación impediralle ó particular obte-la licencia e ó órgano competente outorgala.

2. Os supostos que esixan licencia de actividade clasificada ou de apertura e, ademais, licencia urbanística serán obxecto dunha soa resolución, sen prexuízo da formación e tramitación simultánea de pezas separadas para cada intervención administrativa.

A proposta de resolución da solicitude de licencia de actividade clasificada ou de apertura terá prioridade sobre a correspondente á licencia urbanística. Se procedese denega-la primeira, notificará-selle así ó interesado e non será necesario resolver sobre a segunda.

En cambio, se procedese outorga-la licencia de actividade clasificada ou de apertura, o órgano municipal competente pasará a resolver sobre a licencia urbanística, notificándosele o pertinente en forma unitaria ó interesado.

3. No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licencia urbanística requirisen previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorga-la licencia municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais dictada polo órgano ambiental competente, ou cando fose negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas nela.

4. Non se poderá conceder licencia sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma cando fose procedente de acordo co disposto nesta lei.

5. Nos restantes supostos nos que o ordenamento xurídico esixa, para a execución de calquera actividade, autorización doutra administración pública en materia medioambiental ou de protección do patrimonio histórico-cultural, a licencia municipal urbanística só se poderá solicitar con posterioridade a que fose outorgada a referida autorización.

#### **Artigo 197º.-Caducidade das licencias.**

1. No acto de outorgamento da licencia determinaranse os prazos de caducidade das licencias de edificación por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

No seu defecto, o prazo de iniciación non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, desde a data do seu outorgamento, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

2. Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licencia por unha soa vez e por un novo prazo non superior ó inicialmente acordado, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licencia sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento de concesión da prórroga.

3. A caducidade será declarada pola Administración municipal logo do procedemento con audiencia do interesado. Non obstante, transcorridos tres anos desde o outorgamento da licencia sen que se iniciasen as obras entenderase caducada automaticamente por ministerio da lei e non se poderán iniciar-las obras sen obter nova licencia axustada á ordenación urbanística en vigor.

#### **Artigo 198º.-Actos promovidos polas administracións públicas.**

1. Os actos relacionados no artigo 194 que promovan órganos das administracións públicas ou entidades de dereito público estarán igualmente suxeitos a licencia municipal, agás nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

2. Cando razóns de urxencia ou excepcional interese público o esixan, o conselleiro competente por razón da materia poderá acorda-la remisión ó concello correspondente do proxecto de que se trate, para que no prazo dun mes notifique a súa conformidade ou desconformidade co planeamento urbanístico en vigor.

No caso de desconformidade, o expediente seralle remitido pola consellería interesada ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, quen llo elevará ó Consello da

Xunta, logo do informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta decidirá se procede executa-lo proxecto e, se é o caso, ordenará a iniciación do procedemento de modificación ou revisión do planeamento, conforme a tramitación establecida nesta lei.

3. O concello poderá, en todo caso, acorda-la suspensión das obras a que se refire o número 1 deste artigo cando se pretendesen levar a cabo en ausencia ou contradición coa notificación de conformidade co planeamento e antes da decisión de executa-la obra adoptada polo Consello da Xunta, e comunicarlles esta suspensión ó órgano redactor do proxecto e ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, para os efectos previstos nel.

4. O mesmo réxime seralle de aplicación á Administración do Estado, con intervención dos seus correspondentes órganos competentes.

5. As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística e de protección do medio rural, así como do planeamento en vigor.

## SECCIÓN 2ª

### Deber de conservación e ruína

#### **Artigo 199º.-Deber de conservación e ordes de execución.**

1. Os propietarios de toda clase de terreos, urbanizacións de iniciativa particular, edificacións e carteis deberán mantelos nas condicións establecidas no artigo 9 desta lei.

2. Os concellos ordenarán, de oficio ou por instancia de calquera interesado, mediante o correspondente expediente e logo da audiencia dos interesados, a execución das obras necesarias para conservar aquelas condicións, con indicación do prazo de realización. Cando a entidade das obras o requira, o concello esixiralle ó obrigado a solicitude de licencia acompañada do proxecto técnico correspondente.

3. Os concellos tamén poderán ordenar, por motivos de interese turístico ou estético, a execución das obras de conservación, renovación ou reforma en fachadas ou espazos visibles desde a vía pública. As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite da obrigación de conservación que lles corresponde, e con cargo ós fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral.

4. No caso de incumprimento da orde de execución de obras, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

#### **Artigo 200º.-Inspección periódica de construcións.**

1. Os concellos deberán regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determina-lo seu estado de conservación.

Esta ordenanza establecerá as edificacións que quedan suxeitas a esta obrigación en función da súa antigüidade e, en todo caso, incluírán tódalas edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a cincuenta anos, os prazos e as condicións nas que deba realizarse a inspección técnica das edificacións a cargo de facultativo competente.

2. O devandito facultativo consignará os resultados da súa inspección expedindo un certificado que describa os estragos apreciados no inmovible, as súas posibles causas e as medidas prioritarias

recomendables para asegura-la súa estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais ou para manter ou rehabilita-las súas dependencias en condicións de habitabilidade ou uso efectivo segundo o destino propio delas. Así mesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia do certificado esixe remitir-lles copia del ó concello e ó colexio profesional correspondente.

O concello poderá esixir dos propietarios a exhibición dos certificados actualizados de inspección periódica de construcións e, se descubrixe que estas non se efectuaron, poderá realizalas de oficio a custa dos obrigados.

#### **Artigo 201º.-Declaración de ruína.**

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, ha declárala en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impidise.

2. Declarárase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

a) Cando o custo das obras necesarias sexa superior ó 50 % do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.

b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

3. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

4. Se existise urxencia e perigo na demora, o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade dispoñerá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e do desaloxo dos ocupantes.

5. Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históricos haberá que aterse ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ó réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

### **SECCIÓN 3ª**

#### **Fomento da conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais**

#### **Artigo 202º.-Subvencións.**

Os proxectos de lei de orzamentos da Comunidade Autónoma deberán incluí-las partidas orzamentarias oportunas destinadas a accións ou subvencións de conservación, mellora ou recuperación de construcións, edificacións e elementos de carácter tradicional, así como á rehabilitación de asentamentos e espazos protexidos de especial interese, atendendo as finalidades desta lei; a súa xestión corresponderalle ó conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

**Artigo 203º.-Ordres de execución en solo rústico e de núcleo rural.**

1. No suposto de que os propietarios incumprisen os deberes de conservación e rehabilitación establecidos nesta lei, o alcalde ou ó conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderá ordena-la execución das obras necesarias que garantan o deber de conservación definido no artigo 9 desta lei e, en especial, as seguintes:

a) As obras necesarias para adapta-los inmobles ás condicións do seu contorno, tales como a conservación e reforma de fachadas ou espazos visibles desde as vías públicas e a retirada de carteis ou outros elementos improprios dos inmobles rústicos.

b) As obras de rehabilitación de inmobles e edificios de acordo co establecido no planeamento urbanístico.

c) As obras que garantan o destino rústico ou características do predio, incluíndo a eliminación de elementos improprios da súa finalidade ou que supoñan un risco de deterioración do medio ambiente, do patrimonio cultural ou da paisaxe.

2. A orde de execución deberá conter obrigatoriamente a determinación concreta e detallada das obras que hai que realizar conforme as condicións establecidas nesta lei ou no planeamento urbanístico. Así mesmo deberá fixa-lo prazo para o cumprimento voluntario polo propietario do ordenado, que se determinará en razón directa da importancia, volume e complexidade das obras por realizar. De igual modo, a orde de execución resolverá se a entidade das obras esixe proxecto técnico e, se é o caso, dirección facultativa.

3. O incumprimento da orde de execución facultará o alcalde ou a consellería, se é o caso, para executar subsidiariamente as obras con cargo ós obrigados e para a imposición de multas coercitivas, ata un máximo de dez sucesivas, con periodicidade mínima mensual, e por importe cada unha de 300 a 6.000 euros. Denunciáranse ademais os feitos á xurisdición penal cando o incumprimento puidese ser constitutivo de delicto ou falta.

4. O alcalde ou a consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderán ordenar en calquera momento a demolición ou eliminación das obras, construcións, edificacións ou instalacións inacabadas ou inadecuadas ó medio rural, efectuadas sen licencia ou ó abeiro dunha licencia que fose declarada caducada, sen que isto produza dereito a obter indemnización.

5. Declárase a utilidade pública, para efectos expropiatorios, dos terreos, construcións, edificacións e instalacións inacabadas ou inadecuadas que se considere necesario demoler para a protección do medio rural ou a conservación do contorno e morfoloxía dos núcleos rurais de poboación.

Para estes efectos, a administración deberá incoa-lo oportuno procedemento, con audiencia dos interesados, no que se constate a incompatibilidade ou inadecuación das obras ou instalacións coa protección do medio rural ou coas determinacións estéticas e tipolóxicas establecidas no planeamento urbanístico.

**SECCIÓN 4ª****Parcelacións****Artigo 204º.-Parcelacións urbanísticas.**

Considerarase parcelación urbanística, para os efectos desta lei, a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou suce-

siva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ó disposto nesta lei ou, en virtude dela, nos plans de ordenación.

#### **Artigo 205º.-Indivisibilidade de parcelas.**

1. Serán indivisibles:

a) As parcelas determinadas como mínimas no correspondente planeamento, a fin de constituíren predios independentes.

b) As parcelas con dimensións iguais ou menores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás se os lotes resultantes fosen adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros, co fin de agrupalos e formar un novo predio.

c) As parcelas con dimensións menores có dobre da superficie determinada como mínima no planeamento, agás que o exceso sobre o devandito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.

d) As parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edificase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edificase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.

e) As parcelas de solo rústico no suposto establecido nos artigos 42.1.e) e 206.1 desta lei.

2. Os notarios e rexistradores farán constar na descrición dos predios a súa calidade de indivisibles, se é o caso.

#### **Artigo 206º.-División e segregación de predios en solo rústico.**

1. No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, excepto aquelas que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

En todo caso respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

2. Os actos de segregación, división ou alteración da estrutura da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto no número anterior están suxeitos a licenzia municipal. Para a tramitación e obtención dela deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto ó que se instou.

#### **Artigo 207º.-Réxime de parcelacións.**

1. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

2. Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licenzia ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación que a conteña.

3. En ningún caso consideraranse soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións desta lei.

4. Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreos que se acredite previamente o outorgamento da licenzia municipal, que deberá testemuñarse no documento.

### **CAPÍTULO III**

#### **Disciplina urbanística**

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **Inspección urbanística**

##### **Artigo 208º.-Da inspección urbanística.**

1. A inspección urbanística é a actividade que os órganos administrativos competentes en materia de edificación e uso do solo han de realizar coa finalidade de comprobar que unha e outro se axustan ó ordenamento urbanístico.

2. O persoal adscrito á inspección e vixilancia urbanística, no exercicio das súas funcións, terá a consideración de axente da autoridade e estará capacitado, con este carácter, para requirir e examinar toda clase de documentos relativos ó planeamento, para comprobala adecuación dos actos de edificación e uso do solo á normativa urbanística aplicable e para reclamar de tódalas partes relacionadas con calquera actuación urbanística e dos colexios profesionais e calquera outro organismo oficial con competencia na materia canta información, documentación e axuda material precise para o adecuado cumprimento das súas funcións.

3. Os inspectores urbanísticos están autorizados para entrar e permanecer libremente e en calquera momento en predios, construcións e demais lugares suxeitos á súa actuación inspectora. Cando para o exercicio desas funcións inspectoras fose precisa a entrada nun domicilio, solicitarase a oportuna autorización xudicial.

4. Os feitos constatados polo persoal funcionario da inspección e vixilancia urbanística no exercicio das competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de valor probatorio e presunción de veracidade, sen prexuízo das probas que en defensa dos respectivos dereitos ou intereses poidan sinalar ou achega-los propios administrados.

#### **SECCIÓN 2ª**

##### **Protección da legalidade urbanística**

##### **Artigo 209º.-Obras sen licencia en curso de execución.**

1. Cando se estivesen executando obras sen licencia ou orde de execución ou sen axustarse ás condicións sinaladas nelas, o alcalde dispoñerá a suspensión inmediata dos devanditos actos e procederá a incoa-lo expediente de reposición da legalidade, comunicándollo ó interesado.

2. Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garanti-la total interrupción da actividade. Para estes efectos o alcalde poderá:

a) Ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade suspendida e a maquinaria afecta a ela.

b) Ordena-lo precintado das obras, instalacións e elementos auxiliares das actividades obxecto de suspensión.

c) Ordena-la suspensión de subministracións de auga, electricidade, gas e telecomunicacións das actividades e obras das que se ordenase a paralización.

d) Proceder á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas por importe de 600 a 6.000 euros, reiterables ata logra-lo cumprimento da orde de paralización.

e) Adoptar calquera outra medida que sexa conveniente a prol da efectividade da suspensión.

3. Instruído o expediente de reposición da legalidade e logo da audiencia do interesado, adoptárase algún dos seguintes acordos:

a) Se as obras non fosen legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordárase a súa demolición a custa do interesado e procederáse a impedir definitivamente os usos ós que desen lugar ou, se é o caso, á reconstrucción do indebidamente demolido.

b) Se as obras fosen legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirírase o interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licencia, manténdose a suspensión das obras en tanto esta non sexa outorgada.

c) Se as obras non se axustan ás condicións sinaladas na licencia ou orde de execución, ordenáraselle ó interesado que as axuste no prazo de tres meses, prorrogables por outros tres por petición do interesado, sempre que a complexidade técnica ou envergadura das obras que haxa que realizar faga inviable a súa acomodación ás previsións da licencia no prazo previsto.

4. O procedemento ó que se refire o número anterior deberá resolverse no prazo dun ano contado desde a data do acordo de iniciación.

5. Se transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licencia ou, se é o caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde acordará a demolición das obras a custa do interesado e procederá a impedir definitivamente os usos ós que desen lugar. Procederáse de igual modo no suposto de que a licencia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade.

6. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables mensualmente ata logra-la execución polo suxeito obrigado, en contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha.

7. O disposto nos números anteriores entenderase sen prexuízo da imposición das sancións que procedan e das facultades que lles correspondan ás autoridades competentes, en virtude do réxime específico de autorización ou concesión ó que estean sometidos determinados actos de edificación e uso do solo.

#### **Artigo 210º.-Obras terminadas sen licencia.**

1. De estaren rematadas as obras sen licencia, ou incumprindo as condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde, dentro do prazo de seis anos, contado desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto nos números 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo anterior.

2. Transcorrido o prazo de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, non se poderán realizar outras obras cás pequenas reparacións esixidas por razóns de seguridade e hixiene e en ningún caso as de consolidación, aumento de valor ou modernización nin cambio do uso existente, excepto as necesarias para a adecuación á legalidade urbanística vixente.

#### **Artigo 211º.-Outros actos sen licencia.**

1. Cando algún acto distinto dos regulados no artigo anterior e precisado de licencia se realizase sen esta ou en contra das súas determinacións, o alcalde dispoñerá a cesación inmediata do devandito acto e incoará expediente de reposición da legalidade.

2. Instruído o expediente de reposición da legalidade, e logo da audiencia do interesado, adoptárase algún dos seguintes acordos:

a) Se a actividade se realizase sen licenza ou sen axustarse ás súas determinacións, requirírase o interesado para que solicite a oportuna licenza ou axuste a actividade á xa concedida.

b) Se a actividade non fose legalizable por ser incompatible co ordenamento urbanístico, procederase a impedir definitivamente a actividade e a ordena-la reposición dos bens afectados ó estado anterior ó incumprimento daquela.

3. Se transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licenza ou, se é o caso, non axustase a actividade ás condicións sinaladas nela, o alcalde adoptará o acordo previsto no apartado b) do número anterior. Procederáse de igual modo no suposto de que a licenza fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade.

4. Para a execución forzosa das medidas adoptadas polo alcalde será de aplicación o disposto no artigo 209.6 desta lei.

#### **Artigo 212º.-Suspensión e revisión de licencias.**

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licenza ou orde de execución e, conseguintemente, a paralización inmediata das obras iniciadas ó seu abeiro cando o contido dos devanditos actos administrativos constituía unha infracción urbanística grave ou moi grave, calquera que sexa a data de outorgamento da licenza e no prazo de dez días deberá dársele traslado directo do acto suspendido ó órgano xurisdiccional competente, na forma e cos efectos previstos na lexislación reguladora da xurisdicción contencioso-administrativa.

2. En todo caso, as licencias ou ordes de execución contrarias ó ordenamento urbanístico deberán ser revisadas a través dalgún dos procedementos de revisión de oficio previstos nos artigos 102 e 103 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, ou polo procedemento do artigo 127 da Lei da xurisdicción contencioso-administrativa.

3. O disposto nos números anteriores enténdese sen prexuízo das sancións que puidesen impoñerse.

#### **Artigo 213º.-Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.**

1. Os actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 194 que se realicen sen licenza ou orde de execución sobre terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos quedarán suxeitos ó réxime establecido no artigo 209 mentres estivesen en curso de execución, e ó réxime previsto no artigo 210 cando estivesen finalizados sen que teña aplicación a limitación do prazo que establece o devandito artigo. Nestes supostos, a competencia corresponderalle ó conselleiro competente en materia de urbanismo.

2. As licencias ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da zonificación ou uso urbanístico das zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos previstos no planeamento serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, o conselleiro competente en materia de urbanismo requirirá o alcalde para que proceda segundo o disposto no artigo anterior.

**Artigo 214º.-Protección da legalidade no solo rústico.**

1. Corresponderalle ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a competencia para a adopción das medidas precisas de protección da legalidade respecto das obras e actividades realizadas en solo rústico, en calquera das súas categorías, sen a preceptiva autorización autonómica ou sen axustarse ás condicións da autorización outorgada, así como nos supostos de actividades prohibidas, sen que resulte de aplicación a limitación de prazo establecida no artigo 210.

Nos restantes supostos a competencia corresponderalle ó alcalde.

2. O alcalde, en calquera caso, adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución sen autorización autonómica previa, sen licencia municipal ou sen axustarse ás condicións de calquera delas, dándolle conta, se é o caso, e de forma inmediata ó conselleiro competente en materia de urbanismo.

**Artigo 215º.-Subrogación.**

Se a consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio apreciase que as obras ou usos do solo constitúen infracción urbanística grave ou moi grave, poñerá en coñecemento do alcalde coa maior brevidade posible a fin de que proceda segundo o disposto neste capítulo.

Se o alcalde non adoptase as medidas sinaladas no parágrafo anterior no prazo dun mes, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderá subrogarse no exercicio das competencias municipais adoptando as medidas pertinentes para a reposición da legalidade e a sanción dos infractores.

Iniciado o correspondente expediente pola consellería, o municipio deberá absterse de toda actuación no mesmo asunto desde o momento no que reciba a oportuna comunicación, remitíndolle á citada consellería cantas actuacións practicase.

**SECCIÓN 3ª****Infraccións e sancións****Artigo 216º.-Definición das infraccións urbanísticas.**

1. Son infraccións urbanísticas as accións ou omisións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanísticos, tipificadas e sancionadas naquela.

2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións ós responsables, así como a obrigaçión de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, todo isto con independencia das medidas previstas na sección anterior.

3. En ningún caso poderá a administración deixar de adoptar-las medidas tendentes a restaurar-la orde urbanística vulnerada ou a repoñe-los bens afectados ó estado anterior á producción da situación ilegal.

**Artigo 217º.-Tipificación das infraccións urbanísticas.**

1. As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves.

2. Son infraccións moi graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ó uso e edificación que afecten a terreos cualificados como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos.

b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas por esta lei e en todo caso as parcelacións urbanísticas.

c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.

3. Son infraccións graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, situación das edificacións, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.

b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas nesta lei para o solo rústico e o solo de núcleo rural e a realización de actividades sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.

c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.

d) O incumprimento do réxime establecido por esta lei para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 210.

e) O incumprimento dos deberes de urbanización e edificación nos prazos establecidos polo plan.

4. Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenzia ou orde de execución cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición ou da obrigaición da inspección periódica das edificacións.

5. Nos supostos nos que se instruíse expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, impoñerase unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, ós responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas impoñeránselle-las multas correspondentes a cada unha delas.

**Artigo 218º.-Prescrición.**

As infraccións urbanísticas moi graves prescribirán ós quince anos, as graves ós seis anos e as leves ós dous anos, contados desde a finalización das obras ou da actividade.

**Artigo 219º.-Persoas responsables.**

1. Nas obras que se executasen sen licenzia ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietario dos terreos ou empresario das obras, e os técnicos redactores do proxecto e directores das obras.

2. Nas obras amparadas nunha licenzia, pero constitutivas de infracción urbanística grave ou moi grave, serán igualmente sancionados o técnico que emitise informe favorable sobre o proxecto e as autoridades ou membros da corporación que resolvesen ou votasen a favor do outorgamento da licenzia sen os informes previos esixibles ou cando estes fosen desfavorables en razón daquela infracción.

3. Os que, como consecuencia dunha infracción urbanística, sufrisen danos ou perdas poderán esixir de calquera dos infractores, con carácter solidario, o resarcimento e a indemnización.

4. As sancións que se lles impoñan ós distintos suxeitos por unha mesma infracción terán entre si carácter independente.

5. Se a persoa xurídica autora dunha infracción prevista nesta lei se extinguiña antes de ser sancionada, consideraranse autores as persoas físicas que, desde os seus órganos de dirección ou actuando ó seu servizo ou por elas mesmas, determinaron coa súa conducta a comisión da infracción.

6. En caso de extinción da persoa xurídica responsable, os socios ou partícipes no capital responderán solidariamente, e ata o límite do valor da cota de liquidación que se lles adjudicara, do pagamento da sanción ou, se é o caso, do custo de reposición da realidade física alterada.

#### **Artigo 220º.-Regras para determina-la contía das sancións.**

1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

a) As infraccións leves, con multa de 300 a 6.000 euros e como mínimo o 2 % do valor da obra, instalación ou actuación realizada.

b) As infraccións graves, con multa de 6.001 a 100.000 euros e como mínimo o 15 % do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada.

c) As infraccións moi graves, con multa de 100.001 a 1.500.000 euros e como mínimo o 25 % do valor da obra, terreos, edificación ou actuación realizada. Nos supostos de escasa entidade da infracción, a administración poderá aplica-la sanción prevista na letra b) anterior.

2. Para graduar as multas atenderase primordialmente a gravidade da materia, a entidade económica dos feitos constitutivos de infracción, a súa reiteración por parte da persoa responsable e o grao de culpabilidade de cada un dos infractores.

Consideraranse como circunstancia atenuante a paralización das obras ou o cesamento na actividade ou uso, de modo voluntario, trala inspección e a pertinente advertencia por axente da autoridade, e como circunstancia agravante o incumprimento dos requirimentos efectuados pola administración para a paralización das obras e a restauración da orde urbanística, a obstrución á función inspectora e aquelas outras que se determinen regulamentariamente.

3. Cando no feito concorran algunha circunstancia agravante, a sanción imponse sempre na súa metade superior. Se concorran algunha circunstancia atenuante, a sanción imponse na súa metade inferior.

4. O responsable da infracción terá dereito a unha redución do 50 % da multa que deba imponse, no caso de que repaña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador.

5. En ningún caso a infracción urbanística pode supoñer un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción imposta e do custo das actuacións de reposición dos bens e situacións ó seu primitivo estado dese como resultado unha cifra inferior ó devandito beneficio, incrementarase a contía da multa ata alcanza-lo montante del.

#### **Artigo 221º.-Sancións accesorias.**

Os suxeitos responsables de infraccións moi graves, cando as accións que as motivaron non sexan legalizables, poderán ser sancionados, segundo os casos, ademais de coas multas previstas neste título, coas seguintes sancións accesorias:

- a) Inhabilitación durante un prazo de ata cinco anos da posibilidade de obter subvencións públicas ou crédito oficial e do dereito a gozar de beneficios ou incentivos fiscais.
- b) Prohibición durante un prazo de ata cinco anos para formalizar contratos coa Administración autonómica e coas administracións locais de Galicia.
- c) Publicación nun diario de maior circulación da provincia das sancións firmes en vía administrativa e da identidade dos sancionados.

**Artigo 222º.-Órganos competentes.**

1. As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

- a) Por infraccións moi graves, a partir de 600.000 euros, o Consello da Xunta.
- b) Por infraccións moi graves, ata 600.000 euros, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.
- c) Por infraccións graves cometidas en solo rústico sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións, o director xeral competente en materia de urbanismo.
- d) Nos demais supostos, por infraccións graves e leves, o alcalde.

2. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística será competente para a imposición de sancións cando esta lle fose delegada ou transferida voluntariamente polo titular da competencia.

**Artigo 223º.-Procedemento sancionador.**

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.

2. O prazo para resolve-lo procedemento sancionador será dun ano contado desde a data da súa iniciación.

Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se dictase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

## TÍTULO VII

### Organización

#### CAPÍTULO I

##### Disposición xeral

**Artigo 224º.-Administracións competentes.**

No desenvolvemento das actividades reguladas nesta lei entenderán especificamente os órganos pertencentes á Administración da Comunidade Autónoma e ás administracións locais.

#### CAPÍTULO II

##### Órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma

**Artigo 225º.-Órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.**

- 1. Son órganos da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

- a) O Consello da Xunta.
  - b) O conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.
  - c) O director xeral competente en materia de urbanismo.
  - d) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.
2. Son organismos públicos con competencias urbanísticas:
- a) A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, en materia de disciplina urbanística, adscrita á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.
  - b) O Instituto Galego da Vivenda e Solo, en materia de xestión urbanística.
3. Os órganos urbanísticos da Xunta de Galicia poderán delega-lo exercicio das súas competencias nos termos previstos nos artigos 43 e 44 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente, e na Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

#### **Artigo 226º.-Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.**

1. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística é un organismo público de natureza consorcial, dotado de personalidade xurídica e orzamento propios e plena autonomía no cumprimento das súas funcións, para o desenvolvemento en común pola Administración da Comunidade e as administracións públicas consorciadas da actividade de inspección e sanción en materia urbanística, así como a asistencia ás devanditas administracións nesta materia e o desempeño de cantas outras competencias lle asigna esta lei ou lle sexan expresamente atribuídas.

2. A súa organización, composición e funcionamento determinaranse regulamentariamente.

3. No non previsto nesta lei e nas normas que a desenvolvan, nin na lexislación sobre réxime xurídico das administracións públicas, rexerese polos seus estatutos, que se aprobarán por decreto do Consello da Xunta.

#### **Artigo 227º.- Competencias.**

1. Os órganos da Administración autonómica correspóndenlle-la dirección da política urbanística, o establecemento de directrices de ordenación e a aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística, nos supostos establecidos nesta Lei.

2. Tamén lles corresponde exercer-lo control de legalidade sobre a actividade urbanística, a tutela dos intereses supramunicipais e actuar por subrogación nos supostos previstos nesta lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **Órganos urbanísticos no ámbito local**

#### **Artigo 228º.-Competencia dos municipios.**

1. A competencia urbanística dos municipios comprenderá tódalas facultades que, sendo de índole local, non estivesen expresamente atribuídas por esta lei a outros organismos.

2. Os municipios poderán utiliza-las distintas formas de xestión que establece a lexislación do réxime local para o desenvolvemento da actividade urbanística.

3. Tamén poderán constituír mancomunidades e establecer formas de colaboración interadministrativa con outras entidades locais ou coa Administración autonómica.

Especificamente, poderán constituír consorcios mediante convenio no que poderán participa-los órganos da Administración autonómica, as deputacións provinciais e os municipios, para o exercicio en común de competencias urbanísticas, así como para a realización de obras ou prestación de servizos públicos.

**Artigo 229º.-Sociedades urbanísticas.**

1. As entidades locais e os consorcios a que se refire o artigo anterior poderán constituír sociedades mercantís de capital integramente público ou mixtas, esixíndose neste último caso que o capital público represente, como mínimo, o 51 %.

2. Estas sociedades poderán ter por obxecto o estudo, a promoción, a xestión ou a execución de calquera tipo de actividade urbanística, sempre que non implique exercicio de autoridade.

3. A creación destas sociedades realizarase de acordo coa lexislación mercantil e con observancia das normas administrativas que regulamentariamente se determinen.

**Artigo 230º.-Incumprimento de obrigacións.**

1. Cando unha entidade local incumprise gravemente as obrigacións que directamente lle incumban por disposición desta lei ou deixase de adoptar as medidas necesarias para a protección da legalidade urbanística, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio requiriralle o seu cumprimento con indicación de prazo, nunca inferior a un mes.

No suposto de inactividade ou de incumprimento do requirimento no prazo indicado, a conselleira poderá subrogarse na correspondente competencia, de conformidade co disposto na lexislación de réxime local.

2. Se a Administración autonómica executa subsidiariamente as competencias urbanísticas locais, cos requisitos e presupostos establecidos na lexislación de réxime local, o Consello da Xunta pode designar, para un prazo concreto, un xerente, ou ben pode transferirle as atribucións necesarias da corporación municipal á Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que ha de exercelas mediante unha comisión especial na cal debe ter representación o concello.

**Artigo 231º.-Competencia das deputacións provinciais.**

1. As deputacións provinciais deberán exercer funcións de asistencia e cooperación cos municipios da provincia, especialmente cos de menor capacidade económica e de xestión, para colaborar no cumprimento das súas obrigacións urbanísticas.

2. Tamén poderán participar en funcións de xestión urbanística en colaboración co resto das administracións con incidencia no territorio da súa provincia.

## CAPÍTULO IV

### Xurado de Expropiación de Galicia

**Artigo 232º.-Xurado de Expropiación de Galicia.**

1. O Xurado de Expropiación de Galicia é un órgano colexiado permanente da Comunidade Autónoma de Galicia especializado nos procedementos para a fixación do xusto prezo na expropiación forzosa, cando a administración expropiante sexa a Comunidade Autónoma ou as entidades

locais do seu ámbito territorial. Estará adscrito á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, actuando no cumprimento das súas funcións con plena autonomía funcional e sen estar sometido a instrucións xerárquicas.

2. A resolución do xurado adoptarase no prazo máximo de tres meses, contado desde o día seguinte ó de entrada no rexistro do expediente completo. De non adoptarse acordo no prazo sinalado, entenderanse desestimadas as reclamacións por silencio negativo. Os seus acordos serán sempre motivados e fundamentados no que se refire ós criterios de valoración seguidos para cada un dos casos en concreto, de conformidade coas disposicións legais que sexan de aplicación. Os actos que dicte o xurado poñerán fin á vía administrativa.

3. A composición, a organización e o funcionamento do Xurado de Expropiación estableceranse regulamentariamente conforme os principios da lexislación básica aplicable e garantíndose a representación facultativa dos afectados.

4. As funcións administrativas e subalternas do Xurado de Expropiación de Galicia estarán a cargo do servizo correspondente da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

## TÍTULO VIII

### Convenios urbanísticos

#### **Artigo 233º.-Concepto, alcance e natureza.**

1. A Administración autonómica e os municipios, así como as súas organizacións adscritas e dependentes e as demais organizacións por eles creadas conforme esta lei, poderán subscribir, conxunta ou separadamente, e sempre no ámbito das súas respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre si e con persoas públicas ou privadas, para a súa colaboración e máis eficaz desenvolvemento da actividade urbanística.

2. A negociación, a formalización e o cumprimento dos convenios urbanísticos ós que se refire o número anterior rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.

3. Serán nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente, en calquera forma, normas imperativas legais ou regulamentarias, incluídas as do planeamento urbanístico, en especial as reguladoras do réxime urbanístico do solo e dos deberes dos propietarios deste.

4. Os convenios regulados nesta sección terán para tódolos efectos carácter xurídico-administrativo e as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do órgano xurisdiccional contencioso-administrativo.

#### **Artigo 234º.-Obxecto.**

Os convenios urbanísticos diferenciaranse polo seu contido e finalidade en:

a) Convenios urbanísticos de planeamento: aqueles que inclúan ou poidan ter como consecuencia ou resultado posibles modificacións do planeamento urbanístico, ben directamente, ben por seren estas precisas en todo caso para a viabilidade do estipulado.

b) Convenios urbanísticos para a execución do planeamento: aqueles que non afectando en absoluto a ordenación urbanística se limiten á determinación dos termos e as condicións da xestión e a

execución do planeamento e demais instrumentos existentes no momento da súa formalización. Do cumprimento destes convenios en ningún caso poderá derivar ou resultar modificación, alteración, excepción ou dispensa do planeamento.

**Artigo 235º.-Convenios urbanísticos de planeamento.**

1. A Administración autonómica e os municipios, así como os organismos adscritos ou dependentes dunha e doutros, poderán subscribir entre si e con outras administracións convenios para definiren de común acordo e no ámbito das súas respectivas competencias:

a) Os criterios de ordenación ós que deba axustarse o planeamento urbanístico e as súas modificacións e revisións.

b) Os termos nos que deba preverse no planeamento urbanístico, ou nas súas modificacións ou revisións, a realización dos intereses públicos que xestionen.

2. Cando se tramiten os procedementos de aprobación dos plans de ordenación urbanística ou das súas modificacións ou revisións ós que se refiran os convenios previstos no número anterior, estes deberán ser incluídos, para coñecemento xeral, como anexo á memoria do proxecto ou entre a documentación sometida ó preceptivo trámite de información pública, se son posteriores á aprobación inicial.

3. Con ocasión do exercicio da potestade de planeamento, a Administración autonómica e os municipios, no ámbito das súas respectivas competencias e conxunta ou separadamente, poderán subscribir con calquera persoa, pública ou privada, convenios urbanísticos relativos á formación, modificación ou revisión dun plan de ordenación urbanística.

4. Os convenios ós que se refire o número anterior:

a) Só se poderán negociar e subscribir co carácter de preparatorios da resolución e ata o momento no que o procedemento de aprobación do planeamento ou, se é o caso, da súa modificación ou revisión sexa sometido ó preceptivo trámite de información pública.

b) As súas estipulacións só terán, nesta fase, o efecto de vincular-las partes para a iniciativa e tramitación do pertinente procedemento sobre a base do acordo respecto da oportunidade, conveniencia e posibilidade de concreta ou concretas solucións de ordenación. En ningún caso vincularán ou condicionarán en calquera outra forma o exercicio polas administracións públicas, incluídas as que sexan parte neles, da potestade de planeamento.

c) Deberá incluírse, entre as súas estipulacións, a cuantificación de tódolos deberes legais de cesión e determinarse a forma na que estes serán cumpridos.

d) A ordenación urbanística derivada do convenio suscrito deberá incorporarse ás correspondentes determinacións e documentos do plan.

**Artigo 236º.-Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.**

1. A Administración autonómica e os municipios, así como as entidades públicas adscritas ou dependentes dunha e doutros e os consorcios creados por tales administracións, poderán subscribir, no ámbito das súas respectivas competencias e conxunta ou separadamente, convenios con persoas públicas ou privadas para determina-las condicións e os termos da xestión e execución do planeamento urbanístico en vigor no momento da formalización do convenio.

2. Os convenios nos que se acorden os termos do cumprimento de deberes legais de cesión pola súa substitución polo pagamento de cantidade en metálico deberán incluír, como anexo, a valoración

pertinente, practicada polos servicios administrativos que teñan atribuída tal función, con carácter xeral ante a correspondente administración.

#### **Artigo 237º.-Formalización e perfeccionamento.**

1. Unha vez negociados e subscritos, os convenios someteranse ó trámite de información pública, mediante anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia e, como mínimo, nun dos xornais de maior difusión na provincia, por un período mínimo de vinte días.

2. Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia do devandito procedemento, substituíndo esta á prevista no número anterior.

3. Trala información pública, o órgano que negociase o convenio deberá, á vista das alegacións, elaborar unha proposta de texto definitivo do convenio, da que se dará vista á persoa ou ás persoas que negociasen e subscribisen o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, se é o caso, renuncia.

4. O texto definitivo dos convenios deberá ser ratificado polo órgano competente e deberá asinarse dentro dos quince días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, privadas ou públicas. Transcorrido este prazo sen que tal asinamento tivese lugar, entenderase que renuncian a aquel.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMEIRA**

##### **Actuacións públicas en municipios sen planeamento.**

1. En municipios con poboación inferior a 5.000 habitantes e sen planeamento xeral, poderán formularse plans especiais que teñan por obxecto a execución de actuacións públicas para crear solo urbanizado con destino a usos industriais, terciarios, de equipamentos públicos ou a construción de vivendas de promoción pública.

2. O ámbito territorial da actuación non excederá de 3 hectáreas e deberá localizarse en terreos lindeiros cun núcleo de poboación. En ningún caso poderá afectar a solo rústico de especial protección.

3. O contido do plan especial será determinado regulamentariamente e, en todo caso, serán de aplicación os estándares de reserva de solo para dotacións e as limitacións de intensidade esixidas para o solo urbanizable non-delimitado.

4. O plan especial deberá incluír entre a súa documentación o estudo do medio rural circunscrito ó seu ámbito e incidencia da nova actuación no seu contorno e o estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico ó que se refire o artigo 61.4 desta lei.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

##### **Réxime do solo nos municipios sen planeamento.**

1. Nos municipios sen planeamento xeral unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reuni-los requisitos establecidos no artigo 12.a) desta lei e se garanta previamente as obras necesarias para cumprila condición de soar.

2. Para a edificación nos núcleos rurais existentes nestes municipios, será necesaria a previa autorización autonómica de conformidade co procedemento establecido no artigo 41 desta lei.

3. No resto dos terreos aplicarase o réxime do solo rústico establecido nesta lei.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCEIRA**

#### **Núcleos rurais afectados pola lexislación de costas.**

Seralles de aplicación ós núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional previstos na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, e ó solo do núcleo rural previsto nesta lei o réxime previsto no número 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, así como o establecido no número 3 da disposición transitoria sétima e nos números 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da devandita Lei de costas.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.**

#### **Acción pública.**

1. Calquera cidadán, en exercicio da acción pública en materia de urbanismo, pode esixir ante os órganos administrativos e ante a xurisdicción contencioso-administrativa o cumprimento da lexislación e do planeamento urbanístico.

2. A acción pública á que se fai referencia no número anterior, se é motivada pola execución de obras que se consideren ilegais, pódese exercer mentres se prolongue a súa execución e, posteriormente, ata o vencemento dos prazos de prescrición determinados nesta lei.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.**

#### **Pagamento voluntario de multas e sancións.**

As multas e sancións impostas ó abeiro desta lei reduciranse na súa contía nun 30 % se son aboadas no prazo de quince días a partir da notificación da multa ou sanción, e o infractor mostra por escrito a súa conformidade con estas e renuncia expresamente ó exercicio de toda acción de impugnación no referido prazo.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA.**

#### **Constitución da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.**

Habílase o Consello da Xunta de Galicia, por proposta do conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, para adoptar tódalas medidas precisas para a constitución e posta en funcionamento da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística creada en virtude desta lei.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA.****Réxime de aplicación ós municipios con planeamento non-adaptado.**

1. Os plans de ordenación aprobados definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación ós preceptos desta lei, consonte as seguintes regras:

a) Ó solo urbano dos municipios con plan xeral de ordenación municipal aprobado ó abeiro da Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbano, sen prexuízo de respecta-la ordenación establecida no planeamento en vigor.

b) Ó solo urbano dos municipios con planeamento xeral non-adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, que reúna as condicións establecidas no artigo 12.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nesta para o solo urbano consolidado, sen prexuízo de respecta-la ordenación establecida no planeamento vixente.

c) Ó resto do solo urbano e, en todo caso, ó incluído en polígonos, unidades de execución ou de actuación, aplicaráselle o disposto por esta lei para o solo urbano non-consolidado e poderá executarse de acordo coas determinacións do planeamento vixente ata a completa execución da súas previsións no prazo máximo de dous anos a partir da entrada en vigor desta lei. Transcorrido este prazo sen que fosen completamente executadas as súas previsións, serán de aplicación os estándares mínimos para dotacións e os límites de edificabilidade establecidos para o solo urbano non-consolidado por esta lei, sendo o ámbito de referencia para a aplicación destes estándares e limitacións o polígono ou unidade de execución ou de actuación.

d) Ó solo urbanizable dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, e ó solo urbanizable programado aplicaráselle-lo disposto nesta lei para o solo urbanizable delimitado, sen prexuízo de respecta-los usos e intensidades previstos no planeamento vixente. Ó solo urbanizable non-programado, apto para urbanizar ou rústico con aptitude para ser incorporado ó desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable non-delimitado, sen prexuízo de respecta-los usos e as intensidades previstos polo planeamento xeral vixente.

Malia o anterior, ós terreos sen plan parcial aprobado definitivamente que se atopen no ámbito da servidume de protección da Lei 22/1988, de costas, ou no ámbito sometido a algún réxime de protección da Lei 9/2001, de conservación da natureza, aplicaráselle-lo réxime establecido por esta lei para o solo rústico de protección de costas ou de espazos naturais, respectivamente.

e) Ó solo incluído no ámbito dos núcleos rurais delimitados ó abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, ou da Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural.

f) Ó solo clasificado polo planeamento vixente como non-urbanizable ou rústico aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo rústico, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas no planeamento vixente.

g) En todo caso, as modificacións e revisións do planeamento vixente á entrada en vigor desta lei deben axustarse ó disposto nela.

2. Os decretos autonómicos de suspensión do planeamento urbanístico que foron dictados antes da entrada en vigor desta lei manterán a súa plena eficacia ata a aprobación definitiva do correspondente plan xeral de ordenación municipal, coas seguintes especificacións:

a) Ó solo urbano aplicaráselle o réxime establecido por esta lei para o solo urbano e a ordenación provisional establecida nos correspondentes decretos.

b) No solo apto para urbanizar e no solo non-urbanizable será de aplicación integramente o disposto nesta lei para o solo rústico.

c) Nos núcleos rurais tradicionais delimitados será de aplicación o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.**

#### **Adaptación do planeamento.**

1. O planeamento urbanístico vixente na actualidade deberá adaptarse ó disposto nesta lei en calquera dos seguintes supostos:

a) No prazo de tres anos.

b) Cando se proceda á súa revisión.

c) Cando concorresen circunstancias obxectivas no concello afectado que o aconsellen e así o determine o conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo. No caso de incumprimento do requirimento autonómico será de aplicación o disposto no artigo 81.2 desta lei.

2. En todo caso, os concellos poderán adapta-los seus plans xerais ou normas subsidiarias en calquera momento.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA.**

#### **Plans en tramitación.**

O planeamento aprobado inicialmente e en tramitación antes da entrada en vigor desta lei poderá, durante o prazo máximo de seis meses, continuar a súa tramitación ata a súa aprobación definitiva de acordo co disposto na Lei 1/1997, do solo de Galicia, sendo neste caso de aplicación o establecido na disposición transitoria primeira desta lei, ou adaptarse integramente á presente lei. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas nesta lei non implicará, por si só, a necesidade de sometelo a nova información pública, agás cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación, extremo que será obxecto de informe polo secretario municipal.

Transcorrido o prazo de seis meses desde a entrada en vigor desta lei, o planeamento obrigatoriamente deberá adaptarse integramente ó disposto nesta lei.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.**

#### **Réxime de autorizacións e licencias outorgadas en solo rústico e solo de núcleo rural.**

1. As autorizacións e licencias outorgadas en solo rústico e en solo de núcleo rural antes da entrada en vigor desta lei nas que non se iniciase a edificación poderanse declarar extinguidas polo órgano que as outorgara, logo de audiencia do interesado, en canto sexan contrarias ou desconformes co novo réxime establecido nesta lei, sen prexuízo dos eventuais dereitos de indemnización que puidesen corresponder, que, se é o caso, deberán fixarse no mesmo expediente.

No suposto de que xa transcorresen os prazos para a iniciación, entenderanse automaticamente caducadas por ministerio da lei.

2. No suposto de que as obras xa estivesen iniciadas antes da entrada en vigor desta lei e resultasen incompatibles ou desconformes co novo réxime do solo rústico ou de núcleo rural, o conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo ou o concello poderán modificar, deixar sen efecto ou revogar, respectivamente, a autorización ou licencia, sen prexuízo dos eventuais dereitos de indemnización, que, se é o caso, deberán fixarse no mesmo expediente.

3. As construcións concluídas antes da entrada en vigor desta lei que se executaron ó abeiro da preceptiva licencia urbanística municipal poderán mante-lo seu uso autorizado aínda cando non cumpran as condicións establecidas nesta lei. Así mesmo, poderán ser autorizadas obras de mellora e reforma e, en casos xustificados, obras de ampliación ata un máximo do 10 % da superficie edificada orixinaria.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.** **Edificacións existentes sen licencia municipal.**

As edificacións ou construcións que se realizen en solo rústico ou solo de núcleo rural sen a preceptiva autorización autonómica ou licencia municipal, concluídas con anterioridade á entrada en vigor desta lei, e respecto das que non transcorresen os prazos para a adopción das medidas de protección da legalidade, deberán ser demolidas polos seus propietarios, agás que puidesen ser legalizadas conforme o procedemento que a continuación se establece.

Para estes efectos, os propietarios das edificacións ou construcións ou, se é o caso, os promotores das obras deberán solicitar no prazo máximo dun ano dende a entrada en vigor desta lei a súa legalización, de conformidade co establecido nesta lei para o solo rústico ou o solo de núcleo rural. Transcorrido este prazo sen ter solicitada a preceptiva licencia e autorización, ou se estas fosen denegadas, deberán ser demolidas polos seus propietarios, unha vez que estes sexan requiridos polo conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo ou polo concello, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.** **Disposicións complementarias a esta lei.**

Ata que entren en vigor as disposicións regulamentarias de desenvolvemento desta lei, aplicaranse as que se conteñen nos regulamentos de planeamento urbanístico, xestión urbanística, disciplina urbanística de Galicia e edificación forzosa e rexistro municipal de soares, en todo o que non se opongan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉTIMA.** **Xurados provinciais de expropiación.**

O regulamento previsto no artigo 232.3 desta lei aprobarase no prazo máximo dun ano desde a súa entrada en vigor e, mentres, seguirán exercendo estas funcións os actuais xurados provinciais de expropiación forzosa.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA OITAVA.****Directrices de ordenación do territorio e plans sectoriais.**

Conforme o disposto na Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo dun ano desde a entrada en vigor desta lei o documento de aprobación provisional das directrices de ordenación do territorio.

Así mesmo, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo de dous anos desde a entrada en vigor desta lei o Plan sectorial de ordenación do litoral onde se recollerán as condicións específicas deste ámbito territorial.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA.****Instrumentos de xestión urbanística en tramitación.**

Os instrumentos de xestión urbanística en tramitación á entrada en vigor desta lei poderán continuar tramitándose de acordo co disposto na Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA.****Procedementos sancionadores.**

En todo caso, os procedementos sancionadores e de reposición da legalidade por infraccións cometidas con anterioridade á entrada en vigor desta lei rexeranse pola lexislación vixente no momento da súa comisión, sen prexuízo de lles aplicar ós expedientes sancionadores a norma máis favorable ó sancionado.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO PRIMEIRA.****Explotacións agropecuarias existentes.**

As explotacións agrícolas e gandeiras existentes no momento da entrada en vigor desta lei, contra as que non se incoase ata ese momento expediente de reposición de legalidade por non dispoñer das licencias urbanísticas de edificación ou de actividade, poderán mante-las actividades que viñan desenvolvendo na forma e maneira en que o viñan facendo.

Se como consecuencia da aplicación desta lei, a súa situación resultase ou deviñese á de fóra de ordenación, poderán ser autorizadas nelas obras de rehabilitación, conservación, adementamento, mellora, reforma e incluso ampliación ata un máximo do 10% da súa capacidade ou superficie. Este límite poderase incrementar ata un 50% cando as explotacións non excedesen no momento da entrada en vigor desta lei, do tipo familiar e tradicional que determine a consellería competente en materia de agricultura.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO SEGUNDA.****Explotacións mineiras existentes.**

As explotacións mineiras e as actividades extractivas de recursos minerais en activo no momento da entrada en vigor desta lei localizadas en solo rústico especialmente protexido poderán continua-

la súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licenzia urbanística municipal. Cando non con-ten coa preceptiva licenzia, para continua-la súa actividade deberán obtela, logo da autorización do Consello da Xunta, oída a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta valorará a compatibilidade ou non da explotación cos valores naturais, ambientais e paisaxísticos existentes.

A ampliación das existentes ou a implantación de novas explotacións e actividades extractivas en solo rústico especialmente protexido non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado o correspondente Plan sectorial de incidencia supramunicipal de actividades extractivas de acordo coa Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, que poderá establece-las condicións de funcionamento e as localizacións admisibles ou excluídas para o desenvolvemento destas actividades e será formulado e tramitado polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

**DISPOSICIÓN DERROGATORIA.**  
**Derrogación das leis 7/1995 e 1/1997.**

Quedan derrogadas a Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, e a Lei 7/1995, do 29 de xuño, de delegación e distribución de competencias en materia de urbanismo.

Así mesmo, quedan derrogados cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ó disposto nesta lei.

**DISPOSICIÓN DERRADEIRA PRIMEIRA.**  
**Modificación da Lei de ordenación do territorio de Galicia.**

Modifícase o texto da disposición adicional primeira da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, que queda redactado do seguinte modo:

«1. A aprobación definitiva dos instrumentos de ordenación do territorio levará implícita a declaración de utilidade pública ou interese social das obras, instalacións e servicios proxectados, así como a necesidade da ocupación dos bens e dereitos necesarios para a execución das obras, instalacións e servicios previstos de forma concreta naqueles, para os efectos de expropiación forzosa ou de imposición de servidumes, sempre que conste a descrición física e xurídica individualizada dos bens e dereitos afectados.

2. As obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos autónomos previstas nun proxecto sectorial e cualificadas como de marcado carácter territorial non estarán suxeitas a licenzia urbanística municipal.

Non obstante, logo de aprobados os proxectos das citadas obras públicas, a administración competente poñerá en coñecemento dos concellos afectados».

**DISPOSICIÓN DERRADEIRA SEGUNDA.**  
**Desenvolvemento regulamentario da lei.**

Autorízase o Consello da Xunta para dicta-las disposicións para o desenvolvemento regulamentario desta lei.

**DISPOSICIÓN DERRADEIRA TERCEIRA.**

**Entrada en vigor.**

Esta lei entrará en vigor o día seguinte ó da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, trinta de decembro de dous mil dous.

**MANUEL FRAGA IRIBARNE**

*Presidente*