

NORMAS URBANISTICAS

1. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

1.1. Ambito

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento son el instrumento de ordenación integral del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

1.2. Contenido

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento constan de los siguientes Documentos:

- * Tomo I Información Urbanística
- * Tomo II Memoria
- * Tomo III Normas Urbanísticas
- * Tomo IV Planos de Ordenación.
- * Tomo V Análisis de las alegaciones

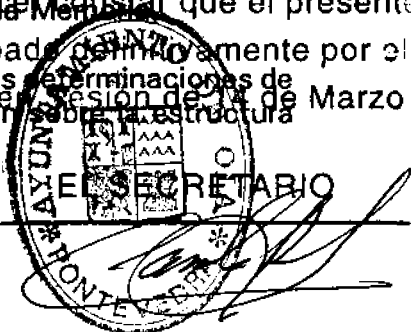
1.3. Vigencia

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva y del texto integro de su Normativa. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

1.4. Revisión

1. A los ocho (8) años de vigencia de las Normas, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal y que así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis asumidas en las Normas en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de sesión de 24 de Marzo de 1996.
- c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las mismas que den lugar a alteraciones que incidirán sobre la estructura de 1996.



general del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

- d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

- 2. La revisión de Las Normas de Planeamiento se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 127 de la Ley del Suelo.

1.5. Modificación

- 1. Se entiende por modificación de las N.N.S.S toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

- 2. No se considerarán, en principio, modificaciones de las N.N.S.S.:

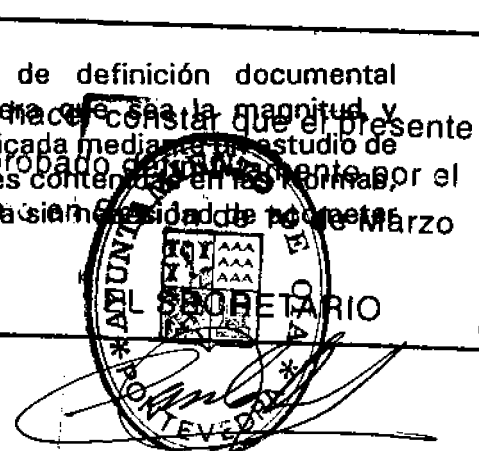
- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta Normativa para cada clase de suelo.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas, se hallen o no previstas en las mismas.
- d) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.

- 3. Las modificaciones se ajustarán a lo prevenido en los artículos 128 y 129 de la vigente Ley del Suelo.

- 4. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cuando se trate de modificaciones de poca magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante el estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de convocar una revisión.

DILIGENCIA:

Para que conste que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en la Sesión de fecha 14 de Marzo de 1996.



1.6. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales.

En aquellos aspectos no desarrollados en las presentes Normas se atenderá a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



2. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2.1. Disposiciones Generales.

Para la realización de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

2.2. Instrumentos de Ordenación.

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las N.N.S.S. se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

A) FIGURAS DE PLANEAMIENTO

El desarrollo de las N.N.S.S. se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo apto para urbanizar.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

B) FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento de las Normas Subsidiarias o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa de las Normas, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o ejecución.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de Marzo de 1996.



3. Los planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las Normas Subsidiarias para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas.

4. En los planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.
5. Los planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

2.2.3. Estudios de detalle.

1. Para la debida aplicación de las N.N.S.S., de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo apto para urbanizar, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
 - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



2. Los estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así se disponga en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 91 de la Ley del Suelo y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.2.4. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las N.N.S.S. en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

2.2.5. Ordenanzas Especiales

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

2.3. Gestión del planeamiento.

2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de los trabajos previstos en el documento de aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



2.3.2. Unidades de ejecución.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales o alguno de sus elementos.

En el Suelo Urbano será obligatoria la actuación mediante unidades de ejecución en las áreas que a lo largo del desarrollo del Plan se delimiten expresamente para tal fin. En el Suelo Apto para Urbanizar, todos los terrenos, salvo los de sistemas generales en el caso de que no se vinculen al mismo, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

Para la delimitación de nuevas unidades de ejecución no previstas en las presentes Normas o para la modificación de las delimitadas, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 146 de la Ley del Suelo.

2.3.3. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala las Presentes Normas, y cuando éstas no lo indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en las Normas se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 146 de la Ley del Suelo.

2.3.4. Sistema de compensación.

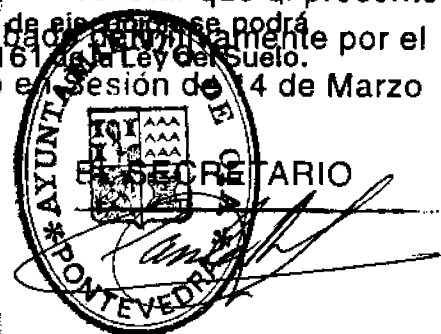
El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular.

Si existe unanimidad entre los propietarios de una unidad de ejecución se podrá atender al procedimiento abreviado señalado en el artículo 161 de la Ley del Suelo.

DILIGENCIA.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 4 de Marzo de 1996.

11



2.3.5. Sistema de cooperación.

En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

2.3.6. Sistema de Expropiación.

La expropiación se aplicará como sistema de actuación por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de las unidades de ejecución deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.3.7. Parcelaciones urbanísticas y segregaciones.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
3. En las parcelaciones y segregaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad para su edificación de acuerdo con el presente documento, justificándose las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.
4. En las segregaciones de fincas en el suelo no urbanizable no podrán crearse nuevos accesos públicos si no es en el marco de la legislación agraria y de las previsiones señaladas en éstas normas.

2.3.8. Contribuciones especiales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia, el costo de las actuaciones expropiatorias aisladas en suelo urbano para la creación, ampliación o mejora de infraestructuras, servicios o equipamientos, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística. Los datos de los propietarios serán definidos en el expediente de Ayuntamiento Provincial de Pontevedra de Marzo de 1996.



2.4. Instrumentos de Ejecución.

2.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las N.N.S.S. y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

2.5. Intervención Municipal del Uso del Suelo

2.5.1. Competencia e intervención municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como establecer, en el caso de la ordenación

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en el Sesión de 14 de marzo de 1996.

13



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

infringida.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- * Licencias Urbanísticas
- * Ordenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos
- * Inspección urbanística

2.5.2. Actividades sujetas a licencia

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 242 de la vigente Ley del Suelo.

Estarán sujetos a licencia previa los siguientes actos:

- * Las parcelaciones urbanas
- * Los movimientos de tierra (desmontes y terraplenes) salvo que se encuentren englobados en un proyecto de urbanización o de edificación debidamente aprobado o autorizado.
- * Las obras de construcción de edificación o instalaciones de todas clases, de nueva planta.
- * Las obras de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- * Las obras de modificación de la disposición interior de los edificios.
- * La primera utilización de los edificios y el cambio de uso de los mismos.
- * La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- * La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- * Las instalaciones subterráneas, cualquiera que sea su uso.
- * Las cortas de arbolado.
- * El cierre de terrenos
- * La colocación de andamios, apeos y vallas.

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



3. Los actos relacionados anteriormente que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable. En casos de urgencia el procedimiento se regulará por lo dispuesto en el artículo 244 de la Ley del Suelo.

2.5.3. Concesión y denegación de licencias

La concesión de licencias, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo, corresponde exclusivamente al Ayuntamiento.
Toda denegación de licencias deberá ser motivada.

2.5.4. Solicitud de licencia

La licencia deberá solicitarse al Ayuntamiento mediante la presentación de la correspondiente instancia y los requisitos que para cada caso concreto se especifican en la presente normativa.

2.5.5. Tipos de licencia de obras

Se distinguen en las presentes Normas tres tipos de licencias:

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma y ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.

Obra nueva

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que ésta lo sea en superficie de planta baja.

Reforma y ampliación

Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

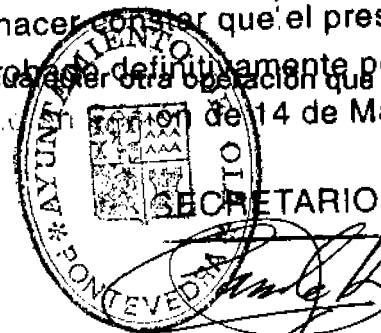
Reformas y ampliaciones estructurales

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas, etc.).

Reformas no estructurales

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o a cualquier otra operación que

Para hacer constar que el presente
Decreto fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno el día 14 de Marzo
del 1996.



no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

Conservación

Se denominan obras de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

Si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta (revoco de fachadas o cubierta, reparación de elementos estructurales).

Licencias de obra mayor, que comprende los conceptos de obra nueva, reforma y ampliaciones estructurales y obras de conservación estructurales.

Licencias de obra menor, que comprende los conceptos de reforma no estructural y obras de conservación no estructurales.

2.5.6.- Requisitos de la documentación de los proyectos

A los efectos de otorgamiento de licencias, los proyectos técnicos se compondrán como mínimo de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto.

1. En la memoria se describirá la obra o instalación.
Se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas o las del Plan que desarrolle.
2. Los planos de situación se redactarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de emplazamiento se redactarán como mínimo a escala de 1/500 y con referencia a los elementos urbanos y a la parcelación y ordenación existente.
3. Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada.
4. En el caso de conservaciones estructurales, cuando la obra afectase únicamente a parámetros exteriores y no implicase modificación estructural; por ejemplo, cuando se tratase de:

-Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

-Pintura y revoco de fachadas a la vía pública, colocación de carpintería exterior o interior.

-Reforma de huecos de fachada sin cargaderos

-Repaso y sustitución de canalones...etc.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



Será suficiente una memoria por duplicado en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada, dos ejemplares de presupuesto, croquis de la modificación de huecos y canalones.

2.5.7.- Solicitud de alineación.

Cuando se trata de obra de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de obra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del Término Municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

La concesión de alineación no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.

La alineación se dará sobre el plano topográfico del solar y zona inmediata, presentado por el solicitante a escala mínima 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada.

2.5.8.- Señalamiento de alineación

Al acto de señalamiento concurrirá la Delegación de la Alcaldía, el Técnico Municipal designado y el dueño del solar, por sí o representado por su apoderado.

El solar estará libre y desembarazado de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

Firmará el propietario o el apoderado que le represente el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

Constará en el acta de alineación:

1. La línea de edificación.
2. La profundidad edificable del solar.
3. La Norma que le afecta en lo que respecta a la altura máxima y a los usos autorizados.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



2.5.9.- Requisitos de urbanización

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano de los núcleos urbanos es preciso que la parcela cuente con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público, encintado de aceras, pavimentación de calzada y aceras, red de suministro de energía eléctrica y de abastecimiento de agua, alumbrado público y red de saneamiento.

2. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano de los núcleos rurales será preciso que la parcela esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Especial de Reforma Interior o Mejora del Medio, y si éste no existiere se exigirá que cuente al menos con acceso rodado público, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

En ausencia de Plan Especial de Reforma Interior o Mejora del Medio, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea con la edificación de los elementos primarios de la urbanización que permitan la resolución individual del abastecimiento de agua y/o la evacuación y tratamiento de residuales, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que el núcleo rural de que se trate no disponga de red de abastecimiento de agua y/o alcantarillado, ni esté prevista su ejecución mediante proyectos de obras ordinarias.
- Que no se hayan alcanzado los niveles previstos para los indicadores a que se refiere el Art. 19.3 LSG.
- Que se garanticen en el proyecto de edificación las condiciones técnico-sanitarias de las instalaciones en relación a la parcela sobre la que se pretende edificar y a su entorno, cumpliendo en todo caso las normas y estándares técnicos que exige la legislación vigente.
- Que el proyecto de edificación prevea y justifique suficientemente que la disposición de las instalaciones del edificio y de las instalaciones individuales de abastecimiento y/o evacuación y vertido permiten las conexiones con las redes que se lleguen a implantar en la vía pública a la que la parcela dé frente.
- Que se cumplimenten las demás condiciones exigidas por el Art. 40 RG.

3. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma en los términos definidos en los artículos 39, 40 y 41 RG. La fianza de garantía será como mínimo del 6% del valor de las obras de urbanización necesarias; a tal fin, en el procedimiento de licitación de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



2.5.10.- Licencias en suelo apto para la urbanización.

En las áreas de suelo apto para la urbanización no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización en ejecución del correspondiente Plan Parcial y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación del polígono correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 42.2 RG.

En las áreas declaradas de urbanización prioritaria en tanto no sea aprobado el P.P. no podrán autorizarse otras obras que las correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales o las de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 de la LS.

En el resto de las áreas urbanizables, en tanto no se aprueba el Plan Parcial, se estará a lo establecido en los artículos 19 y siguientes de la LS. A este mismo régimen estarán las áreas de urbanización prioritaria una vez transcurridos cuatro años desde su declaración, si en ese tiempo no se hubiere iniciado la tramitación del Plan parcial.

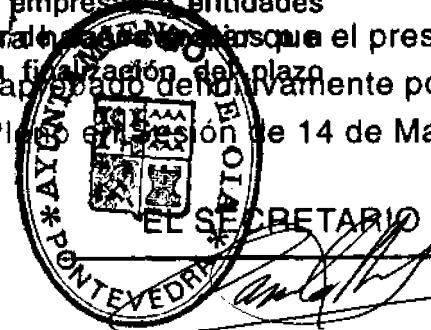
2.5.11.- Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.

1. Las obras que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, serán suspendidas conforme a lo dispuesto en el Art. 50 de la LSG y concordantes de la LS y del RD.
2. En el plazo de dos meses el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o ajustar a ella, en su caso las obras.
3. Cuando la obra construida sin licencia, cumpla las condiciones de estas Normas, el propietario podrá legalizar la situación de la misma con la obtención de la licencia correspondiente, y ello sin perjuicio del expediente sancionador que pudiera tramitarse.
4. Cuando transcurrido el plazo de dos meses no se hubiere solicitado la licencia, no se hubieren ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las presentes Normas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, tal y como establecen los art. 50.6 y 7 LSG.

2.5.12.- Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.

1. Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

2. Si las obras que se ejecuten afectaren a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de perjuicios que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de Marzo de 1996.



anteriormente mencionado.

3. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

4. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

5. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidaz, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

6. Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

7. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia.

2.5.13.- Derribos

1. Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutar los apeos, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que el Ayuntamiento presente los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianera, se estará a lo establecido, sobre estos servidumbres, en el código Civil.

AYUNTAMIENTO DE PONCEVEDRA
DILIGENCIA
Para hacer constar por el presente
que el Ayuntamiento de Poncevedra, en su Sesión de 14 de Marzo
de 1996.



[Handwritten signature]

4. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas por si debiera adoptarse alguna precaución especial.

5. En caso de urgencia por el peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, en dichas circunstancias, el aparejador municipal o quién corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesario para garantizar la seguridad pública.

2.5.14.- Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

2.5.15.- Edificios en estado ruinoso

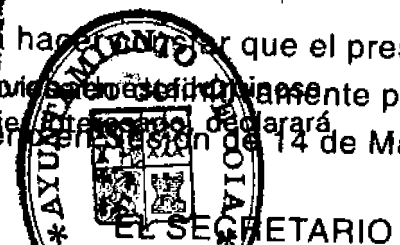
1. Cuando alguna construcción se encuentre en estado ruinoso, el propietario deberá comunicarlo al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, para que éste declare el estado de ruina de la obra. El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 14 de Marzo de 1996.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente

documento fue suscrito y firmado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de Marzo de 1996.

21



y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera.

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

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

3. Cuando un edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia del propietario o por la inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de dicho plazo siempre que el propietario lo solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

4. Si el propietario no ejecutara las obras acordadas por el Ayuntamiento en el plazo establecido, las ejecutará éste a costa del obligado.

5. Si existiere peligro y urgencia en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad podrá disponer lo necesario respecto a la habitabilidad y el desalojo del edificio. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

6. Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o esten situados fuera de línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el Municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste no la efectuase en los plazos antes referidos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.1. División del territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del Suelo y en el Título II de la Ley de adaptación de la de Suelo a Galicia, la totalidad del suelo del municipio se regula a través de:

- * La clasificación en tipos de suelo según su régimen jurídico.
- * La calificación del suelo según la asignación de usos urbanísticos.
- * La identificación y tipificación de los núcleos de población.

3.1.1. Clasificación del suelo

La totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal se incluyen en los siguientes tipos de suelos: suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Suelo, los Sistemas Generales no son objeto de clasificación específica dentro de las categorías anteriormente señaladas, independientemente de que a efectos de su valoración u obtención se adscriban a alguna de ellas.

3.1.2. Calificación del suelo

Mediante la calificación se determina la signación zonal de los usos urbanísticos y se regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelos y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de usos en áreas de suelo apto para urbanizar y en las de urbano sujetas a desarrollo posterior, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

Los usos globales son los siguientes:

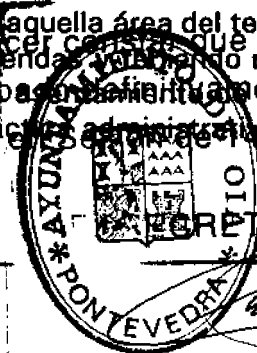
- Comunicaciones y transportes
- Parques y jardines públicos
- Equipamientos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Residencial
- Industrial
- Terciario

3.1.3. Identificación y tipificación de los núcleos de población.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 12 de la LSG y en el 38 de las Normas Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra, constituye un núcleo de población aquella área del territorio en la que existiendo agrupación de 10 ó más viviendas, y otras relaciones propias de la vida comunitaria, se haya asentado definitivamente una población singularizada e identificado como tal por la práctica administrativa local.

Ayuntamiento Pleno de 1 de marzo de 1996.

23



Los núcleos identificados como tales se dividen en urbanos y rurales. Los primeros se caracterizan por contar con actividades propias de los sectores secundario y terciario, poseer equipamientos comunitarios, tener trazados viarios con servicios urbanísticos y estar en áreas consolidadas por la edificación, con una población igual o superior a 500 habitantes, con una densidad mínima de 15 viviendas por hectárea.

Los núcleos rurales se caracterizan por tener una especial vinculación a las actividades del sector primario y tener una densidad mínima de tres viviendas por hectárea.

A tenor de lo establecido en los artículos 14 y siguientes de la LSG, los núcleos rurales del Municipio se consideran en su totalidad como núcleos rurales tradicionales.

A continuación se incluye una relación de los núcleos existentes, indicando número de viviendas, superficie delimitada, servicios urbanos, densidad de viviendas y clasificación del suelo.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de Marzo de 1996.



OIA

ANALISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. HÁ.	ALCANT.	AGUA	DENSID. VIV/HÁ.	CLASIF. SUELO
MOUGAS	MOUGAS	81	15,4	NO	SI (P)	5,2	NO URB
AS MARINAS	"	48	15,2	"	"	3,1	"
O PORTO	"	85	18,1	"	"	3/14	NO URB/ URB.
O PORTO 2	"	58	20,5	"	"	3,0	NO URB
ERMIDA	"	21	10,1	"	"	2,0	"
AS LAXES	"	109	37,2	"	"	3,0	NO URB
VILADESUSO	VILADESUSO	82	16,3	NO	SI (P)	5,6	NO URB/ URB.
SERRALLO	"	83	28,1	"	"	3,0	NO URB.
PEDORNES	PEDORNES	71	12,2	"	"	5,8	"
O MATO VELLO	"	14	4,1	"	"	3,4	"
VILAR	"	64	8,7	"	"	7,3	"
VILAR 2	"	41	11,5	"	"	3,8	"
OIA	OIA	188	52,0	SI	SI	3,6	URBANO
BURGUEIRA	BURGUEIRA	55	20,0	NO	SI (P)	3,0	NO URB.
TORROÑA	"	49	13,4	"	"	3,6	"
TORROÑA 2	"	18	4,2	"	"	3,8	"
PORTELA	"	22	4,9	"	"	4,5	"
A ALDEA	"	20	5,3	"	"	3,8	"
VISO	"	15	5,1	"	"	3,0	"
BONAVAL	"	38	8,3	"	"	4,6	"
LOUREZA	LOUREZA	51	17,6	NO	SI (P)	3,0	"
REFOXOS	"	28	4,1	"	"	6,3	"
SANTA COMBA	"	20	4,2	"	"	4,7	"
MABIA	"	31	6,8	"	"	4,7	"
ACEVEDO	"	20	4,9	"	"	3,0	"
ACEVEDO 2	"	15	3,8	"	"	3,8	NO URB.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



3.2. Régimen del suelo urbano.

El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por la edificación o con servicios urbanos realizados a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición. Su delimitación se refleja en los planos de Ordenación.

3.2.1. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

En el suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será del 85 por ciento del aprovechamiento medio resultante de la unidad de ejecución respectiva o, en el caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, el permitido por el planeamiento.

Cuando se delimiten nuevas Unidades de Ejecución, se determinará en cada caso el aprovechamiento susceptible de apropiación, que será del 100 % para los suelos consolidados y, como mínimo el 85 % del medio resultante de la Unidad respectiva para los suelos no consolidados.

3.2.2. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

En el suelo urbano que no deba ser objeto de desarrollo de planeamiento de reforma interior, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, cuando se actúe sistemáticamente, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

En el caso de actuaciones asistemáticas, el aprovechamiento urbanístico se adquiere al convertir la parcela en solar.

El plazo para el cumplimiento de los deberes señalados anteriormente será de cuatro años desde la aprobación del planeamiento correspondiente, de acuerdo el artículo 24 de la Ley del Suelo.

3.2.3. Plazo para solicitud de licencia de edificación

El plazo para solicitar la licencia de edificación en el suelo urbano no sometido a desarrollo de planeamiento de reforma interior será de dos años desde que la parcela adquiera la condición de solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

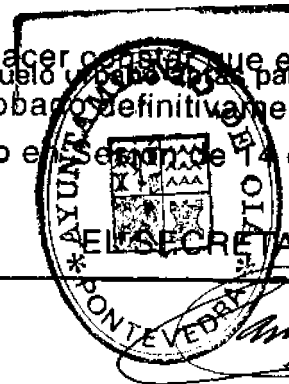
3.2.4. Condición de solar

Se considerarán como solares las superficies de suelo y edificios para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

25



* En suelo urbano de núcleo urbano

Que dispongan de acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

* En suelo urbano de núcleo rural

Que dispongan de acceso rodado con calzada pavimentada, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Los servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales podrán resolverse mediante sistemas individuales siempre que quede suficientemente garantizada la salubridad de la zona.

3.2.5. Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior en los núcleos rurales.

De acuerdo con el artículo 19.3 de la LSG, se fijan a continuación los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano de núcleos rurales.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 15 viv/há.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50 % de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.

3.3. Régimen del suelo Apto para urbanizar.

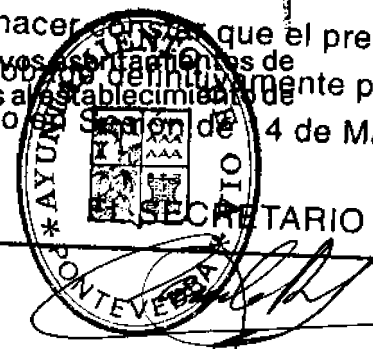
3.3.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo apto para urbanizar aquellas áreas del territorio que el las N.N.S.S. destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible
2. En los planos de ordenación se delimitan los límites de las áreas del suelo apto para urbanizar.
3. En el suelo apto para urbanizar se admiten las nuevas edificaciones de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de

DELEGADA

Para hacer saber que el presente documento es aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 4 de Marzo de 1996.

26



aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de las N.N.S.S. en esta categoría de suelo.

3.3.2. Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

1. El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores. Dichos sectores se delimitarán en cada caso de acuerdo con lo expresado en su normativa propia.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las presentes Normas.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo apto para urbanizar, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo apto para urbanizar del cuatrienio.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

3.3.3. Régimen urbanístico de la propiedad

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo apto para urbanizar, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo apto para urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que las N.N.S.S. asignan con carácter general a este tipo de suelo.
3. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



3.3.4. Aprovechamiento tipo

1. Las N.N.S.S. incluyen en una sola área de reparto los sectores de planeamiento parcial.

Las N.N.S.S. establecen un aprovechamiento tipo de cero treientos (0,300) metros cuadrados por metro cuadrado edificable.

3.3.5. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento tipo el de cada sector

1. En cada sector de suelo apto para urbanizar se desarrollarán, sin perjuicio de las transformaciones autorizadas por el propio Plan, las edificabilidades que para cada uso y sector se establecen en los cuadros anexos.
2. La edificabilidad total del sector "i" será, en metros cuadrados:

$$E_i = \sum_j E_{ij}$$

siendo E_{ij} la edificabilidad total del uso "j" en el sector "i".

El índice de edificabilidad será, en metros cuadrados sobre metro cuadrado:

$$e_i = \frac{E_i}{S_i}$$

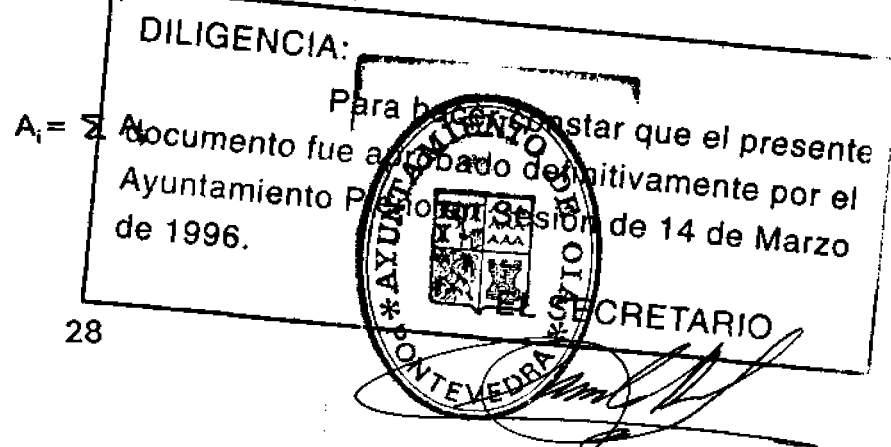
siendo S_i , la superficie del sector una vez descontada la correspondiente a los sistemas generales interiores al mismo.

3. Los coeficientes de homogeneización de valor entre los usos autorizados en cada sector (B_{ij}) se han establecido con referencia a la vivienda colectiva, cuyo valor es siempre la unidad (1).
4. La homogeneización de las edificabilidades con los coeficientes establecidos, proporciona los aprovechamientos para cada uso y sector en metros cuadrados, que se recogen en los cuadros anexos:

$$A_{ij} = B_{ij} E_{ij}$$

la suma de todos los aprovechamientos del sector, cualesquiera que sean los usos considerados, que determina el aprovechamiento total del sector, será:

$$A_i = \sum_j A_{ij}$$



5. El índice de aprovechamiento de cada sector, que no determina los derechos de los propietarios del sector, por cuanto no incluye la incidencia de los sistemas generales ni la deducción del 15 % para la Administración será:

$$a_i = \frac{A_i}{S_i}$$

6. El resto de los parámetros y sus relaciones, recogidos en los cuadros, tienen el siguiente significado:

- a) SG_i Superficie de sistemas generales, interiores o exteriores, adscritos o adscribibles al sector "i".
- b) r_i Relación existente entre la superficie de los sistemas generales (SG) y la de cada sector (S_i)

$$r_i = SG_i / S_i$$

- c) a'_i Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector "i" o coeficiente de aprovechamiento medio del sector "i", una vez corregido con los sistemas generales adscritos.

$$a'_i = a_i / (1 + r_i)$$

- d) A'_i Aprovechamiento total del sector "i", una vez incluidos los sistemas generales adscritos.

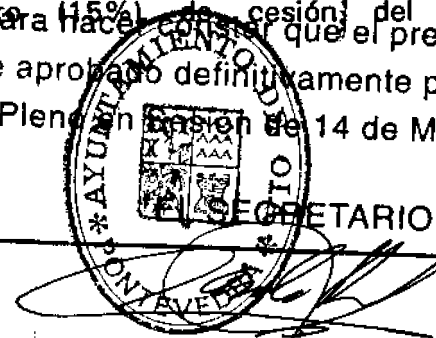
$$A'_i = a'_i S_i$$

- e) a''_i Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector "i" o coeficiente de aprovechamiento medio del sector "i", una vez incluidos los sistemas generales adscritos y descontado el 15 % del aprovechamiento de cesión obligatoria.

$$a''_i = 0.85 a'_i$$

- f) A''_i Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios del sector "i" (exceptuados los de sistemas generales), una vez descontado el quince por ciento (15%) de cesión obligatoria. Para hacer constar que el presente

documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de Marzo de 1996.



- g) Asg'_i , Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos al sector "i".

$$Asg'_i = SG_i a'_i$$

- h) Asg''_i , Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos al sector "i", una vez descontado el quince por ciento (15%) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$Asg''_i = 0.85 Asg'_i$$

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



MUNICIPIO DE OIA

CUADRO I. EDIFICABILIDADES DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	S _i	VIVIENDA		GARAJE INDEP.	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA	E _i	e _i
		Colectiva	Unfami.						
1	80.000		24.000	--	--	--		24.000	0.300
2	91.750	13.750	16.525					30.275	0.330
Ayuntamiento de 1996	115.000		34.500					34.500	0.300
	83.000		24.900					24.900	0.300
	31.000		9.300					9.300	0.300
	400.750	13.750	109.225	--	--	--		122.975	0.310



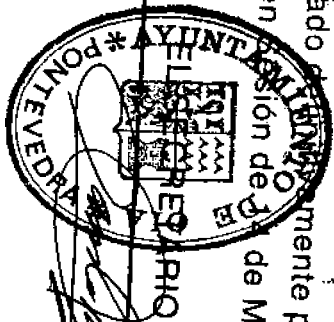
Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el pleno de la Junta de Gobierno Municipal en la Sesión de 14 de Marzo de 1996.

MUNICIPIO DE OIA

CUADRO II. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DEL VALOR DE LOS DISTINTOS USOS EN LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	S,	VIVIENDA		GARAJE INDEP.	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA
		Colectiva	Unifami.				
1	80.000		1				
2	91.750	0,8	1				
3	115.000		1				
4	83.000		1				
5	31.000		1				
LOCALES	400.750						

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de Marzo de 1996.



MUNICIPIO DE OIA

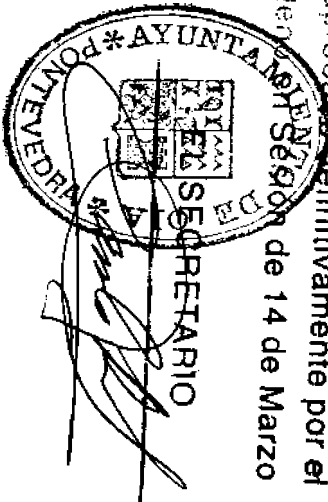
CUADRO III. APROVECHAMIENTO DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	S _i	VIVIENDA		GARAJE	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA	A _i	a _i
		Colectiva	Unifami.						
1	80.000		24.000					24.000	0.300
2	91.750	11.000	16.525					27.525	0.300
3	115.000		34.500					34.500	0.300
4	83.000		24.900					24.900	0.300
5	31.000		9.300					9.300	0.300
TOTAL	400.750		120.225					120.225	0.300

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el

Ayuntamiento Pleno Sesión de 14 de Marzo de 1996.



MUNICIPIO DE OIA

CUADRO IV RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	SUPERFICIE NETA	SIST. GENERALES		SUPERFICIE BRUTA	SIST. GEN. A OBTENER ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR		
		EXISTEN.	TOTAL		INTERIORES	EXTERIORES	TOTAL
1	80.000			80.000			
2	91.750			91.750			
3	115.000			115.000			
4	83.000			83.000			
5	31.000			31.000			
TOTALES	400.750			400.750			

AYUNTAMIENTO DE OIA
 SECRETARIO
 Para hacer constar que el presente documento fue aprobado positivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1995.



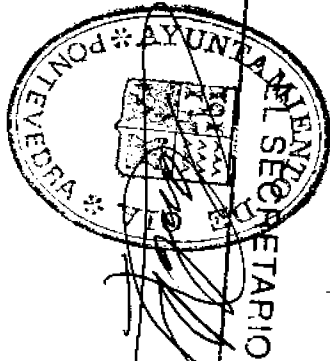
[Handwritten signature of the Secretary]

MUNICIPIO DE OIA

CUADRO V CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	S_i	A_i	a_i	r_i	SG_i	a'_i	a''_i	A'_i	A''_i	Asg'	Asg''
1	80.000	24.000	0.300			0.300	0.255	24.000	20.400		
2	91.750	27.525	0.300			0.300	0.255	27.525	23.396		
3	115.000	34.500	0.300			0.300	0.255	34.500	29.325		
4	83.000	24.900	0.300			0.300	0.255	24.900	21.165		
5	31.000	9.300	0.300			0.300	0.255	9.300	7.905		
TOTALES	400.750	120.225	0.300			0.300	0.255	120.225	102.188		

Aprovechamiento tipo de suelo apto para urbanizar: $0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$



Para hacer constar que el presente
 fue aprobado definitivamente por el
 Ayuntamiento de Oia en Sesión de 14 de Marzo
 de 1996.

DILIGENCIA:

3.3.6. Obligaciones y cargas de los propietarios

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
 1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas que incluye la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 2. Ceder los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59,60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos fijados.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos fijados en la preceptiva licencia.
- e) El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el Capítulo III, Sección 2ª de la Ley del Suelo.

3.3.7. Edificabilidades máximas y mínimas. Número máximo de viviendas.

1. Las edificabilidades medias que se señalan para los sectores de planeamiento podrán modificarse con arreglo a los valores máximos y mínimos que se establecen, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada sector, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total del sector.
2. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo de las mismas.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



3.3.8. Actuaciones en suelo apto para urbanizar previas al desarrollo de los sectores

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo apto para urbanizar no podrán ser ejercitadas hasta que se aprueben los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para urbanizar programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

3.3.9. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo apto para urbanizar, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas.
 - b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

32

EL SECRETARIO



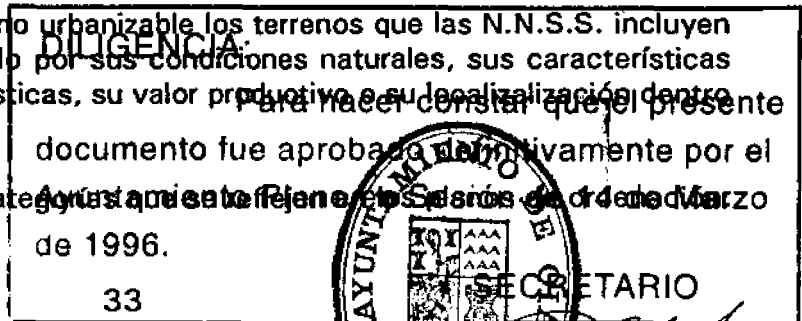
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme.
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
 - g) Red de alumbrado público.
 - h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
 - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:
 - a) Red telefónica.
 - b) Base de rodadura de aceras .
 - c) Capa de rodadura del pavimento.
 - d) Red de riego e hidrantes.
 - e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
 - f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Asimismo implicará la pérdida de la fianza que se hubiese prestado para responder de las obras de urbanización.

3.4. Régimen del suelo no urbanizable.

3.4.1. Definición y delimitación

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que las N.N.S.S. incluyen en esta clase de suelo por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo o su localización dentro del municipio.

Se divide en varias categorías que se fijaron en el Decreto de 14 de marzo de 1996.



3.4.2. Suelo no urbanizable de núcleos rurales

Se incluyen en esta clase de suelo los núcleos que tienen acreditada su existencia de acuerdo con el artículo 3.1.3. de las presentes normas y que no tienen el grado de consolidación ni de urbanización requerido para merecer la clasificación de urbanos (art 10 LS).

3.4.3. Indicadores para la modificación de la clasificación de los núcleos

De acuerdo con el artículo 17 de la LSG, se señalan a continuación los indicadores para proceder a la modificación del planeamiento, transformando la clasificación de suelo no urbanizable en la de suelo urbano en los núcleos rurales:

1. El número de licencias de nueva edificación concedidas al amparo de la presente normativa alcance el 50% del número de edificaciones existentes a al aprobarse el plan.
2. El número de parcelas edificables libres de edificación sea inferior a 1/3 del total.

3.4.4. Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora del Medio en los núcleos rurales.

De acuerdo con el artículo 19.3 de la LSG, se fijan a continuación los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Mejora del Medio en el suelo no urbanizable de núcleos rurales.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 10 viv/há.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50 % de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

