

NORMAS URBANÍSTICAS 2**TÍTULO I (LIMIAR)****Natureza e ámbito das Normas Subsidiarias**

I.- As Normas Subsidiarias, a partir d'agora (N.S.) foron redactadas en cumprimento do disposto no Real Decreto - Lexislativo 1/1992, de 26 de Xuño, Texto Refundido da Lei sobre do Réxime do Solo e Ordenación Urbana (T.R.) e Regulamentos que a complementan: Regulamento do Planeamento - Real Decreto 2159/1978 do 23 de Xuño (R.D.U.), Regulamento de Xestión - Real Decreto 3288/1978 do 25 de Agosto (R.X.) e Regulamento de Disciplina Urbanística - Real Decreto 2187/1978 do 23 de Xuño (R.D.U.), e a Lei 11/1985, do 22 de Agosto, da Comunidade Autónoma Galega sobre da adaptación da do Solo a Galicia (L.S.G.).

II.- As presentes Normas Subsidiarias teñen ámbito municipal e o territorio ó que abrangue é a totalidade do termo Municipal.

III.- En canto ó réxime urbanístico da propiedade do solo estarase ó disposto no Real Decreto Lexislativo 1/92, do 26 de xuño, que aprobou o texto refundido da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana.

Vixencia

I.- Segundo o disposto no artigo 70.2 da Lei de Bases do Réxime Local, o texto normativo das Normas Subsidiarias de Planeamento publicarase no Boletín Oficial da Provincia, e non entrará en vigor ata que se teña publicado completamente o seu texto e transcorrido o prazo legal de 15 días. A súa vixencia será indefinida (art. 125 (S) do T.R.) ademais do disposto no artigo 130 (S) do T.R., e como mínimo de 8 anos, sen prexuício das súas eventuais modificacións (que terán que axustarse ó previsto nos artigos 128 (S) e 129 (S) do T.R.).

Revisión

I.- Procederá á revisión das Normas Subsidiarias cando se produza algunha das circunstancias:

A). Se as previsións dos niveis de dotación urbanística esixirán unha maior superficie de solo destinado a equipamentos públicos pertencentes a Sistemas Xerais, debido á entrada en vigor da disposición de rango suficiente que así o determinen (art. 25.2 L.S.G.).

B). Cando exista un desequilibrio entre a realidade e as hipóteses das N.S., en canto ás magnitudes básicas de poboación, vivenda, e dinámica de emprego que obriguen a modificar substancialmente os criterios xerais da ordenación.

C). Cando se esgoten as previsións de crecemento sinaladas polas Normas.

D). Cando as circunstancias o esixiran, o órgano competente da Comunidade Autónoma poderá ordenar motivadamente a revisión das Normas, previa audiencia das entidades locais afectadas acordando o procedente en canto á redacción.

II.- A revisión das N.S. axustarase ás normas de competencia e procedemento do artigo 157 do R.P, con inclusión, no seu caso, das determinacións establecidas no art. 44 da L.S.G.

Efectos

I.- Dacordo cos artigos 131 (S), 133 (B), 134.1 (B) do T.R., as N.S. son executivas, públicas e obrigatorias.

II.- A publicidade das Normas conleva o dereito de calquera cidadán a consultar a súa documentación, en exemplar debidamente autenticado que, a tal efecto, estará a disposición do público nos locais que o Concello sinala (art. 164 do R.P), ou obter información escrita sobre do réxime urbanístico aplicable a unha finca, unidade de execución ou sector (artigo 431 (B) do T.R.). A citada información deberá facilitarse no prazo dun mes, e expresará o grado de adquisición de facultades urbanísticas ata o intre de suministrarse a información (artigo 43.2 (S) do T.R.).

III.- A execución das Normas implica a declaración de utilidade pública das obras nelas previstas e da necesidade de ocupación dos terreos e construcións correspondentes ós fins de expropiación, así como ha habilitación para o exercicio dos órganos da Administración Pública Urbanística, segundo á súa respectiva competencia, das funcións enunciadas no art. 3 do T.R., no que sexa necesario para o cumprimento das súas determinacións.

IV.- A obrigatoriedade das N.S. conleva o deber do cumprimento exacto de todas e cada unha das súas determinacións, tanto para o Concello e os demais Organismos de Administración Pública, como para os particulares.

DOCUMENTACION DAS N.S.**Contido e valor relativo dos seus elementos**

I.- O artigo 80.2 (S) do T.R. sinala que as presentes Normas Urbanísticas constitúen o documento número 4 das Normas Subsidiarias. Xunto cos planos de Ordenación que as complementan, prevalecen sobre dos restantes documentos das N.S. para o que nelas se establece en canto ó desenrolo, xestión e execución do planeamento, delimitando o contido urbanístico do dereito de propiedade.

II.- A Memoria constitúe a exposición de motivos do Plan, sinala os obxetivos xerais da ordenación, e expresa os criterios e xustificación das determinacións das N.S., pero non é a súa motivación, operando supletoriamente en caso de conflito entre outros documentos.

III.- Os Planos de Información proporcionan a información necesaria para a axeitada redacción das N.S., e constitúen a descripción da realidade que se quere modificar coas N.S.

IV.- Os planos de Ordenación conteñen e expresan gráficamente as determinacións sustantivas das N.S. son a expresión xeométrica da vontade creadora de consecuencias xurídicas para acadar a transformación do territorio planificado.

V.- Os demais documentos e estudos sectoriais que completan o expediente técnico das N.S. teñen carácter informativo e manifestan cales foron os datos e estudos que serviron para fundamentar as propostas das N.S.

TÍTULO II (INSTRUMENTOS DE XESTIÓN)**Instrumentos de xestión**

I.- A execución das Normas Subsidiarias corresponde a Entidade Local, sen prexuício da participación dos particulares. Esta poderá, sen embargo, constituir sociedades mercantiles ou empresas de economía mixta segundo a lexislación aplicable en cada caso para a execución de Plans de Ordenación ou Normas Subsidiarias.

II.- As determinacións e previsións das presentes Normas Subsidiarias, serán de aplicación directa e inmediata, cando así resulte da normativa urbanística vixente, sen prexuício das regulacións concretas que conteñan estas Normas e das relacións entre a iniciativa privada e a potestade administrativa ó traveso das canles de participación admitidas na vixente Lei do Solo e, en concreto, ó traveso das operacións de reparcelación ou cooperación.

III.- A distribución das obrigas e cargas dos propietarios do solo, realizarase de maneira xusta e equitativa entre os mesmos, xuntamente cos beneficios derivados do Planeamento ou reparcelación no sistema de cooperación, conforme ó disposto no artigo 154.1 (B) da actual Lei do Solo.

A delimitación de unidades de execución terá tamén en conta a distribución equitativa de beneficios e cargas, segundo o disposto no artigo 144.1 (B) da citada Lei do Solo.

Procederá, igualmente, a indemnización substitutoria entre os afectados, sen prexuício da cesión obrigatoria do 15% restante do aproveitamento tipo da unidade de execución; cando, polas circunstancias da edificación nunha actuación urbanística, non fose posible levar a cabo a reparcelación material dos

terreos de toda ou parte da mesma, superior a un 50% da superficie afectada.

IV.- O costeo das obras de urbanización estará a cargo dos propietarios afectados. O cumprimento das cargas, a que están suxeitos os propietarios, entre outras sinaladas pola normativa vixente e estas N.S., son as seguintes:

A). Efectuar a cesión dos terreos adscritos a dotacións públicas de carácter local incluídos en Unidades de Execución (artigo 205.1 (B) do T.R.).

B). Sufragar os custos de urbanización que comprenden: obras, indemnizacións e custos de Plans e Proxectos segundo o establecido no artigo 155.1 de T.R. (S).

C). Non resulta inconveniente, en solo urbano, conforme ó artigo 39.1 e 41 do R.X. a urbanización e edificación simultáneas, xa que en solo urbano o dereito de aproveitamento urbanístico non deriva da urbanización, senón da aprobación do planeamento preciso (artigo 31.1 do T.R.).

Execución das N.S. en Solo Urbano

I.- En solo urbano, as previsións e determinación destas Normas serán de aplicación directa e inmediata, a excepción:

A). No suposto de que sexa obxecto dun Plan Especial dirixido ó desenvolvemento do planeamento que configuran estas N.S., a ordenación sectorial, a realización de operacións urbanísticas específicas ou ó establecemento de medidas de protección do territorio.

B). Cando se esixa por estas N.S., en supostos especificamente determinados, a formulación previa dun Estudo de Detalle e/ou un Proxecto de Urbanización.

C). Cando se proceda ás operacións de reparcelación ou compensación, segundo os casos, para a equitativa distribución dos beneficios e cargas derivadas do Planeamento.

II.- O desenvolvemento da execución destas N.S. en solo urbano, realizarase ó traveso das Unidades de Execución cumprindo o disposto no artigo 143 (B) do T.R. coas súas seguintes excepcións:

A). A realización de actuacións illadas en solo urbano.

B). A execución directa das infraestruturas básicas do territorio ou dos elementos determinantes da súa estrutura xeral e orgánica.

III.- As Unidades de Execución delimitaranse dacordo co establecido na lexislación urbanística vixente e en concreto co previsto nos artigos 144 (S) e 146 (S) do T.R. da Lei sobor do Réxime do Solo e Ordenación Urbana.

IV.- Pasados dous anos desde a entrada en vigor das Normas, os propietarios dos terreos incluídos nunha mesma Unidade de Execución que representen polo menos 1/5 da superficie ou 1/3 do número total de propietarios poderán instar ó Concello á redución da figura do Planeamento correspondente, presentando un avance da división poligonal (artigo 28.1 de L.S.G.).

O prazo para a aprobación definitiva será de 6 meses contados a partires da aprobación inicial (artigo 33.4 de L.S.G.).

V.- O Concello poderá esixir que a delimitación das Unidades de Execución e a elección dos sistemas de actuación sexa no mesmo intre á de calquera Planeamento Especial ou Ordenación de Detalle que desenvolvan estas N.S.

VI.- As parcelas de solo urbano, que non se atopen situadas en Unidades de Execución determinadas, poderán ser consideradas a tódolos efectos como Unidades de Execución independentes se cumpren, ademais das condicións de xeral aplicación, as seguintes:

A). Se están parcialmente afectadas por cesión de terreos obrigatorias e gratuítas.

B). Se asumen dentro dos seus propios límites as cargas que lle corresponden dacordo coas presentes N.S.

VII.- A realización de actuacións illadas en solo urbano queda excluída dos requerimentos sinalados polo artigo 143 (B) do vixente T.R.

A delimitación destas actuacións illadas, que procedan segundo o establecido por estas N.S. ou que se executen en desenvolvemento daquelas por un Plan Especial de Reforma Interior previsto no artigo 85.1 a) (S) do T.R., efectuarase pola

administración pública actuante mediante o sistema de expropiación contido na vixente Lei de Expropiación Forzosa.

VIII.- A execución das determinacións contidas nestas N.S. en solo urbano poderanse realizar ó traveso da formulación de Plans Especiais de Reforma Interior (P.E.R.I.), para operacións integradas, definidas no artigo 85.1.b) (S) do T.R.

IX.- A delimitación do solo público, do privado e a cesión gratuita e obrigatoria á que fai referencia o artigo 20.1.a) (B) do T.R. non dará lugar a ningún tipo de compensación por tratarse dunha atribución do Dereito de Propiedade Urbana.

A utilización do solo urbano, e en especial a súa urbanización e edificación deberá producirse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na vixente Lei do Solo e nestas N.S. segundo o disposto no artigo 8 (B) do T.R.

X.- De acordo co disposto no artigo 14 da Lei do Solo (T.R.), terán a consideración de terreos edificables as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan os requisitos que sinala o artigo 19 das vixentes Normas Complementarias e Subsidiarias da Provincia:

a) Contar con acceso rodado en condicións que permitan a circulación de vehículos automóbiles para transporte de persoas e mercancías, coa calzada pavimentada.

b) Abastecemento de auga que garanta a dotación mínima establecida polo Decreto 311/1922, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia.

c) Evacuación de augas residuais mediante rede de sumidoiros.

d) Existencia de liña de distribución de enerxía eléctrica.

e) Instalacións de iluminación pública.

Elección de sistemas de actuación

I.- As unidades de execución desenrolaranse mediante algún dos sistemas de actuación previstos no artigo 148 (S) do T.R., compensación, cooperación ou expropiación, segundo a Administración elixa en cada caso.

II.- A modificación do sistema elixido deberá ser motivada por esixilo así o artigo 43.1 d) da Lei do Procedemento Administrativo, e se tramitará dacordo co disposto no artigo 146.2 (S) do T.R.

III.- Serán preferentes os sistemas de compensación e cooperación, a excepción de que por razóns de urxencia ou necesidade esixan a expropiación.

En todo caso, procederá a aplicación do sistema de expropiación cando a Xunta de Compensación ou, no caso, o propietario único dos terreos da unidade de execución incumpran as obrigas inherentes ó sistema de compensación.

IV.- Nas actuacións illadas, utilizarase a expropiación forzosa. con imposición de contribucións especiais, se fose necesaria a cesión de terreos e non resultase posible a xusta distribución de beneficios e cargas (art. 198 R.G.).

No caso de non ser necesaria a cesión de terreos por ser suficiente a execución de obras de urbanización, éstas realizaranse polo Concello, con imposición de contribucións especiais entre os propietarios especialmente beneficiados (art. 46 de L.S.G.).

Exceptúase deste tratamento o suposto contemplado no artigo 40 do Regulamento de Xestión sobor de garantías de realización das obras de urbanización por particulares.

Parcelacións urbanísticas

I.- Considérase Parcelación Urbanística a división simultánea ou sucesiva de terreos en dous ou máis lotes, realizada por particulares conforme ás normas de dereito común, cando poida dar lugar á constitución dun núcleo de poboación no xeito en que éste se define nas presentes N.S., dacordo co establecido na vixente Lei do Solo e na Lei 11/1985 do 22 de Agosto, de Adaptación da do Solo a Galicia.

Será ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sexa contraria ó establecido nestas N.S., que infrinxan a vixente Lei 11/1985 ou o disposto nos artigos 257 (S) e 259 do T.R.

II.- As parcelacións en solos aptos para urbanizar están suxeitas ó cumprimento das seguintes condicións:

A). A esixencia a priori dun Plan Parcial do Sector correspondentes conforme ó disposto no artigo 259.1 (S) do T.R.

B). A suxección a licencia previa segundo o disposto no artigo 259.2 (S) e 178 do T.R.

III.- En ningún caso se considerarán solares nin se permitirá edificar neles os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción destas N.S., da vixente lei do Solo e da Lei 11/1985 do 22 de agosto, de Adaptación da do Solo a Galicia, que lles sexan de aplicación.

IV.- Nas Cédulas Urbanísticas que expida o Concello, farase constar a condición de indivisibles das parcelas que o sexan, d'accordo coas condicións especificadas no artigo 258.1 (S) do T.R. O concello, de forma simultánea á concesión de licencia de edificación sobor dunha parcela comprendida en calquera dos apartados do sinalado artigo, comunicarao ó Rexistro da Propiedade, para a súa constancia no asenta da inscrición da finca.

V.- O Proxecto de Parcelación conterá os seguintes documentos:

A). Memoria, na que se faga referencia ás condicións de parcelación establecidas nas presentes Normas, con descripción de lindeiros, accidentes, topografía e superficie das fincas iniciais e resultantes de xeito preciso e que non dea lugar a confusión, ademais de xustificación xurídica e técnica da operación de parcelación.

B). Fotocopia certificada dos documentos catastrais e rexistrables que identifiquen as fincas iniciais.

C). Plano de situación e parcelación en cartografía inicial.

D). Plano de delimitación das fincas iniciais e finais á escala mínima 1/1.000.

VI.- As divisións de fincas aplicarán a regra de lindeiros rectos e normais ás aliñacións Oficiais procurando a uniformidade no fraccionamento resultante.

Reparcelación

I.- A Reparcelación, potestade urbanística, é a agrupación e integración das fincas comprendidas nunha Unidade de Execución para a súa nova división axustada ás N.S., con adxudicacións das parcelas resultantes ó propietarios das orixinairas na proporción ós seus respectivos dereitos e ó Concello na parte que lle corresponda conforme á Lei do Solo, art. 164.1 (S), a Lei 11/1985 do 22 de Agosto e a estas Normas.

II.- O obxecto da Reparcelación consiste en facer efectivo o principio da xusta distribución de beneficios e cargas do Planeamento, regularizando a configuración das fincas e situando o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación, seguindo as determinacións destas Normas, e localizando sobor das parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, no seu caso, corresponda á Administración actuante (artigo 164.2 (S) do T.R.).

III.- A Reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións e compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio dunha equitativa distribución entre os intereses dos beneficios e cargas da Ordenación Urbanística (art. 71.4 do R.X.).

As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferencias de adxudicación que, no seu caso, procedan, fixaranse atendendo ó prezo medio en renta das parcelas resultantes, sen incluír os custos de urbanización.

IV.- Para a determinación das unidades reparcelables discontinuas, seguirase o procedemento previsto no artigo 146 (S) do T.R.

V.- Os acordos de reparcelación voluntaria producirán os efectos previstos no capítulo IV do título III do R.X.

VI.- Nos Convenios Urbanísticos acordados entre o Concello e os particulares afectados e que desenrolen ó traveso de Estudio de Detalle, o Proxecto de Reparcelación tramitarase conxuntamente co Estudio de Detalle correspondente.

Reparcelación económica

I.- Enténdese por Reparcelación Económica aquela que, aplicando o artigo 74 do R.X., ten por obxecto exclusivo a determinación das indemnizacións substitutorias que procedan entre os afectados.

Esta Reparcelación tramitarase d'accordo co establecido no artigo 116 do R.X.

II.- O Concello, para facer efectivas as cargas correspondentes, poderá proceder á expropiación forzosa dos terreos obxecto de cesión, sendo beneficiarios desta expropiación aqueles propietarios ós que correspondería efectuar as cesións obrigatorias e gratuitas, que quedarían obrigados a satisfacer o importe da mesma en concepto de indemnización substitutoria.

III.- Para todo o referente a procedemento e tramitación das reparcelacións estarase ó disposto na Lei do Solo e os seus Regulamentos, en especial ó Título III do de Xestión Urbanística e a canto se sinala nestas Normas.

Sen prexuício da aplicación, no seu caso, do procedemento xeral sinalado no citado Regulamento, artigos 101 a 114, aplicarase o procedemento abreviado nos supostos de reparcelación voluntaria seguintes:

A). Acordo entre os afectados a que fai referencia o artigo 115 do R.X.

B). Reparcelación económica limitada á determinación de indemnizacións substitutorias sinaladas no artigo 116 do R.X.

C). Reparcelación reducida a normalización de fincas para a configuración física das parcelas prevista nos artigos 117 a 121 do R.X.

Reparcelacións voluntarias

I.- As Reparcelacións Voluntarias a que fai referencia o artigo anterior tramitaranse polo procedemento abreviado sinalado no capítulo V do Título III do R.X.

II.- Os propietarios de parcelas poderán solicitar ó Concello, a efectos de cumprir coa súa obriga de contribuir ás cargas do Planeamento, a reparcelación voluntaria en solo urbano, delimitando unha Unidade de Execución, ou acompañar unha proposta de delimitación.

III.- Xunto á proposta de delimitación incorporárase unha de reparcelación na que os propietarios afectados se repartan equitativamente os beneficios e cargas do Planeamento, podendo ser a unidade reparcelable discontinua, e incluso referirse a parcelas illadas, sempre que quede asegurado o cumprimento das N.S., sen causar prexuícios a terceiros propietarios (art. 78.3 R.X.). A proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será tramitada segundo o procedemento previsto no artigo 115 do R.X.

TÍTULO III (INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN)

I.- Os Proxectos de Urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade levar á práctica, en solo urbano, a execución das obras de urbanización correspondentes, das Normas ou dos Plans Especiais de Reforma Interior que o desenrolen e dos Estudos de Detalle, conforme ós artigos 92 (S) do T.R., e 67, 68 do R.P.; e en solo apto para urbanizar a realización material das propias dos Plans Parciais.

II.- As obras de urbanización a considerar no Proxecto de Urbanización, deberán incluír, as reseñadas no art. 155.1.a) (S) do T.R., as redes de gas, telefonía, e outras se así o estima oportuno o Concello, e terán que desenrolarse nos documentos seguintes, salvo que algún resultase innecesario, o cal deberá demostrarse:

A). Copia oficial dos documentos do Plan ou Estudio de Detalle aprobado definitivamente, no que se basee o Proxecto de Urbanización que se pretende executar.

B). Plano debidamente acotado, no que se fixen os límites da área afectada polo Plan, a cal se proxecta urbanizar, e no que se reflexarán a situación das obras, viais, parques, xardíns e demais espazos de uso público motivo de cesión ó Concello e os que queden en propiedade privada.

C). Memoria resume que defina as características principais do conxunto e dos proxectos específicos parciais que integran o proxecto xeral, así como xustificación da participación pública.

D). Proxecto específico ou capítulo independente para cada clase de obras ou servizos, que conterá:

D.1). Memoria descriptiva do proxecto co detalle das solucións técnicas adoptadas, os criterios seguidos para cumprimentar os Regulamentos e Instrucións, e as Normas Municipais, os criterios xerais de cálculo, as características das obras, a conexión co exterior, os reaxustes con relación ás N.S., revisión de precios, presupostos, coordinación coas restantes obras de urbanización e que irá acompañada de anexos de cálculos xustificativos, características do proxecto e conformidade previa e expresa ós proxectos das instalacións no caso de que a execución, conservación ou explotación das mesmas dependan de organismos distinto do Concello.

D.2). Planos de planta e dos perfís lonxitudinais e transversais necesarios, así como os de detalle de cada un dos seus elementos e cantos sexan necesarios para definir concretamente as obras que se pretenden executar.

D.3). Presupostos coas súas correspondentes medicións e cadros de precios.

D.4). Prego de condicións técnicas e de condicións económicas e administrativas, nos que deberá fixarse os prazos e etapas de realización e recepción de obras, ademais de recoller as condicións e garantías que o Concello xulgue necesarias para a perfecta execución das obras, fixándose tamén que se farán a cargo do promotor as probas e ensaios técnicos que se estimen convenientes.

III.- En todo caso, esixirase ós promotores unha garantía equivalente ó 100 por 100 do presuposto das obras proxectadas, mediante fianza en calquera das formas admitidas pola lexislación local, conforme ós artigos 58 a 62, 40 e 41 do R.X., ademais do pago das taxas municipais de obras correspondentes.

IV.- En xeral, non se permitirá a edificación en calquera parcela se non se cumpren os seguintes requisitos:

A). Terse feito a urbanización das vías de acceso dentro do Polígono, e das exteriores de enlace cos restantes servizos xerais da cidade.

B). Ter instalado os servizos mínimos que sinala o art. 70 do R.P., nas etapas da urbanización xeral, en que está incluída a referida parcela.

C). Ter formalizado a totalidade das cesións, libres de cargas e gravámenes, fixadas nas Normas ou Estudio correspondente.

V.- O Concello poderá esixir a ampliación do proxecto cando se considere indispensable para enlazar os servizos cos xerais da cidade.

VI.- Os Proxectos de Urbanización tramitaranse e aprobaranse conforme ás regras establecidas nos artigos 31 e 33 da L.S.G. Non obstante, cando se trate de proxectos parciais que non teñan por obxecto o desenvolvemento integral dunhas Normas Subsidiarias (N.S.), poderán seguir o trámite establecido para as obras municipais ordinarias, segundo precisa o art. 67.3 do R.P.

Proxectos de edificación

I.- Os Proxectos de Edificación, segundo o seu obxecto, integranse nos seguintes grupos:

A). Proxectos que teñen por obxecto as obras a realizar nos edificios.

B). Proxectos que teñen por obxecto obras de derrube.

C). Proxectos de nova edificación.

Obras de nova edificación

I.- De nova planta.- Son as de nova construción sobor solares vacantes.

II.- De ampliación.- Son as que incrementan o volume construído ou a ocupación en planta de edificacións existentes.

III.- De substitución.- Cando se levanta un novo edificio no lugar en que se derruba unha edificación existente ou parte dela.

IV.- De reconstrución.- Cando se realiza a reposición, mediante unha nova construción, dun edificio preexistente no mesmo lugar, total ou parcialmente desaparecido reproducindo as súas características morfolóxicas.

Condicións xerais dos proxectos de edificación

I.- Os Proxectos de Obras de Edificación comprenderán Memoria descriptiva e xustificativa, Planos e Presupostos, e de-

berán redactarse coas características e detalle que require a debida definición das obras comprendidas, incluíndo, ademais, os complementos documentais específicos previstos no articulado seguinte para os distintos tipos de alza.

A). Na Memoria describirase a obra ou instalación, así como a finalidade e xustificación da solución adoptada, poñéndose de manifesto o cumprimento das Normas Subsidiarias (N.S.).

B). Os Planos de Emplazamento redactaranse sobor de copias da Cartografía Oficial. Os Planos de situación redactaranse, como mínimo, a escala 1/500 e con referencia a elementos urbanos e á parcelación e ordenación existente.

C). Os Planos de Edificación faranse, como mínimo, a escala 1/100.

D). Os apartados precedentes non serán de aplicación cando se trate de obras directamente relacionadas coa Defensa Nacional.

II.- Aquelas actuacións que, pola súa natureza, ou menor entidade técnica, non requiran a presentación de proxectos completos, poderán prescindir dos documentos que non sexan necesarios para a especificación das obras a realizar, podendo as actuacións de menor entidade acometerse por simple comunicación ó Concello.

Documentación complementaria específica dos proxectos de edificación

A solicitude de licencia de obras nos edificios, ademais dos elementos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da documentación seguinte:

I.- Obras de Restauración.

A). Descripción do marco referencial de orixe do edificio para o coñecemento das circunstancias en que se construíu, características orixinais e a súa evolución.

B). Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos.

C). Descripción fotográfica do edificio no seu conxunto e dos seus elementos máis característicos, comparándoos coas do resultado final as zonas e elementos afectados.

Cando as obras de restauración afecten a parte do edificio, poderá reducirse a documentación a aportar ás partes que se proxecta restaurar a súa relación coa totalidade dos edificios e os seus efectos, se os houbese, sobor do ambiente urbano.

II.- Obras de Acondicionamento ou de Restructuración.

A). Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual.

B). Descripción fotográfica do edificio no seu conxunto e dos seus elementos máis característicos.

C). Proxecto detallado das obras a realizar con cantos datos gráficos permitan valorar a situación final como resultado da execución das obras proxectadas.

III.- Proxectos de derrubamento.

A). Os proxectos de derrubamento incluírán testimonios fotográficos do edificio ou a parte do mesmo que vai ser afectada.

IV.- Obras de Reconstrución.

A). Se as obras de reconstrución fosen dunha parte dun edificio, exporase no proxecto de reconstrución de forma gráfica a relación coa parte na que se integra.

V.- Obras de Ampliación.

A). Levantamento do edificio a escala mínima 1/100 na súa situación actual.

B). Descripción fotográfica do edificio en comparación coas características do resultado final.

TÍTULO IV (CLASIFICACIÓN E RÉXIME XURÍDICO DO SOLO)

Clasificación do solo

I.- O solo do Termo Municipal clasifícase dacordo co establecido no artigo 9.1 (B) do T.R. en: urbano, apto para urbanizar e non urbanizable.

Calificación do solo

I.- En orde o seu destino, e dacordo coa súa función na ordenación do territorio, as N.S. califican o solo en sistemas e zonas.

II.- O traveso da calificación do solo en zonas, as N.S. determinan a asignación dos usos urbanísticos, regulando o réxime destes con carácter xeral para todas as clases de solo e con carácter pormenorizado para as áreas de solo urbano de ordenación directa.

III.- Sistemas xerais.

A estrutura xeral e orgánica do territorio, defínese nestas Normas ó traveso dos tipos de sistemas e o seu desenvolvemento polos Plans Parciais e Especiais.

As determinacións das N.S. sobor dos sistemas xerais poderán desenrolarse mediante a formulación dos Plans Parciais do sector ou sectores en que estivesen incluídos, podendo ser obxecto tamén de Plans Especiais nos que a súa finalidade non consistirá só na regularización pormenorizada dos citados sistemas, senon tamén no establecemento das medidas de protección acordadas coa súa natureza, todo en conformidade co previsto no art. 17 do T.R. e os art. 76 e 77 do R.P.

IV.- Sistemas xerais e locais.

A). As Normas Subsidiarias (N.S.) aseguran a ordenación graduada do territorio ó traveso da determinación de sistemas xerais e sistemas locais delimitados nos Planos de Ordenación, exceptuándose os que obtiñan por medio de Plans Parciais ou Especiais que se incorporarán á ordenación.

B). Os solos destinados a sistemas xerais adscritos ou en solo urbano e as dotacións locais incluídas neste e excluídas das Unidades de Execución, obteranse por expropiación ou por cesión gratuita a conta de Unidades de Execución con exceso de aproveitamento en solo apto para urbanizar (artigo 200 (S) do T.R.).

C). A obtención dos terreos destinados a sistemas xerais adscritos ou en solo apto para urbanizar producirase por ocupación directa mediante expropiación (artigo 201 (S) do T.R.).

D). No suposto de privación da propiedade privada, por ocupación directa e pago diferido en aproveitamento materializable en Unidades de Execución en solo apto para urbanizar á que se incorpora o propietario ocupado (artigo 203 (B) do T.R.), a Administración adquire a propiedade unha vez ocupada a finca particular e formalizada a ocupación mediante acta na que se lle recoñeza o seu dereito a materializar o aproveitamento nunha Unidade de Execución determinada.

E). Os solos adscritos a sistema local de Plans Parciais en solo apto para urbanizar, e de Unidades de Execución en solo urbano serán de cesión obrigatoria e gratuita, garantizando as Normas, no caso das U.E. a proporción da cesión segundo o estándar patrón nos termos regulados polo art. 36 da L.S.G.

Este estándar patrón será de 18 m²/viv. ou por cada 100 m² de edificación.

F). Tamén serán de cesión obrigatoria e gratuita o solo para sistemas resultantes das Ordenacións, dacordo co preceptuado no artigo de Execución das N.S. en Solo Urbano.

Os solos comprendidos nas Actuacións Illadas en solo urbano pasarán a uso e dominio público mediante expropiación, podendo repercutir o seu custo por medio de contribucións especiais.

Dereitos e deberes dos propietarios do solo

I.- A ordenación do uso dos terreos e construcións enunciadas nestas Normas non conferirá dereito ós propietarios a esixir indemnización, a excepción dos supostos previstos no título VI do T.R. (art. 237 a 241), por implicar limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade, segundo a súa calificación urbanística. Os afectados terán dereito, non obstante, á distribución equitativa dos beneficios e as cargas do planeamento, nos termos previstos na Lei do Solo.

II.- Todo propietario de solo terá o dereito a exercer as facultades de edificación e uso dos solos que lle conceden as

presentes Normas Subsidiarias (N.S.), dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na Lei do Solo e por remisión da mesma ás presentes Normas.

III.- Todo propietario de terreos ten o dereito de disfrutar dos beneficios resultantes da aplicación das presentes Normas, así como o deber positivo de repartir os mesmos equitativamente cos demais propietarios afectados, na parte que lle corresponda. Recíprocamente, todo propietario ten o deber de soportar as cargas que lle imponen as Normas, e o dereito positivo de resarcirse equitativamente das mesmas, coa parte que lle corresponde dos beneficios outorgados polas Normas ós demais propietarios afectados.

IV.- A ordenación do uso dos terreos e construcións non confire dereitos indemnizatorios, a excepción dos supostos que a Lei establece (artigo 6 (B) do T.R.).

V.- As ordenacións que impuxesen vinculacións singulares en orde á conservación de edificios, conferirán dereitos indemnizatorios en canto excedan dos deberes legais e na parte compensada polos beneficios que resulten de aplicación (art. 239.1 (B) do T.R.).

VI.- A posible aplicación dalgunha das técnicas de redistribución sería incompatible cos dereitos indemnizatorios a que se refire o art. 239 T.R.

VII.- A enaxenación de fincas non modificará a situación do seu titular en orden ás limitacións e deberes instituídos pola lexislación urbanística aplicable ou impostos, en virtude da mesma, polos actos de execución dos seus preceptos. O adquirente quedará subrogado no lugar e posto do anterior propietario nos dereitos e deberes vencellados ó proceso de urbanización e edificación, así como nos compromisos que, como consecuencia do citado proceso, contraera coa Administración Urbanística competente.

VIII.- Os propietarios do solo urbano ou apto para urbanizar, unha vez incorporados ó proceso urbanístico, teñen as obrigacións materiais de urbanizar e edificar.

O feito de urbanizar implica dúas operacións:

A). Equidistribuir e efectuar cesións legais.

B). Satisfacer o custo da obra urbanizadora ou, no seu caso, executala.

Edificar, pola súa parte, supón solicitar a licenza urbanística e construír nos solares dacordo coa propia licenza.

O cumprimento destes dúas deberes básicos determina a gradual adquisición das facultades urbanísticas (art. 20.2 e art. 23 e seguintes do T.R.).

TÍTULO V (ORDENACIÓN DE SISTEMAS)**Tipos**

I.- Segundo o ámbito do seu servizo, as Normas Subsidiarias califican o solo destinado a sistemas xerais e locais:

Constitúen os sistemas xerais os seguintes:

A). Sistema xeral de comunicacións, formado polo sistema xeral viario.

B). Sistema de Espacios Libres e Zonas Verdes.

C). Sistema de Equipamentos e Dotacións.

D). Sistema xeral de Servizos Urbanos e Infraestruturas.

II.- A estrutura xeral e orgánica complétase a nivel local cos sistemas locais que en solo urbano o constitúen:

A). O sistema local viario.

B). As áreas axardinadas e deportivas.

C). O solo de interés público e social susceptible de ser edificado para dotacións, equipamentos ou edificios públicos.

III.- As Normas Subsidiarias (N.S.) determinan os sistemas xerais, así como os locais en solo urbano. En solo apto para urbanizar prevé, en determinados supostos, a ordenación variada e a localización de certos equipamentos.

IV.- A ordenación dos sistemas locais que se faga en Plans Especiais ou en Plans Parciais, deberá ser coherente cos sistemas xerais e coas previsións sobor da edificabilidade e usos, a fin de manter a relación entre sistemas e previsións a que estas Normas Subsidiarias respontan.