

## **LIBRO PRIMERO: GENERALIDADES**

TITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

TITULO 2.- DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN  
GENERAL

TITULO 3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

NORMATIVA URBANISTICA

**TITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

## **CAPITULO 1. PRELIMINARES.**

### **Artículo 1.1.1.- Naturaleza y Objeto del Plan General.**

La presente 2ª Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana del Municipio de Fene se redacta de conformidad con la Ley 1/97 del Suelo de Galicia, de 24 de marzo, (D.O.G. 26/3/97). Asimismo, es conforme con la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril, (en base a la Instrucción 1/98 de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda) y con la legislación sectorial u otra, de aplicación.

En adelante, las alusiones a la Ley del Suelo, o a su articulado, se entenderán referidas a la Ley 1/97 del Suelo de Galicia (L.S.G.), las hechas al Plan General (P.G.), a la presente Revisión del Plan General y las hechas a las Normas, al presente texto.

El Plan General atiende al objeto establecido en el artículo 1.2. de la Ley del Suelo de Galicia y por tanto determina el régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa con él relacionada, de acuerdo con las competencias que tiene, o pueda tener en el futuro, el Municipio de Fene.

El Plan General integra las facultades que el artículo 3.1. de la Ley del Suelo de Galicia otorga al planeamiento urbanístico, y el carácter, objeto, naturaleza, contenido y alcance otorgados en los artículos 8., 9. y 10. de la misma Ley.

### **Artículo 1.1.2.- Ámbito territorial de aplicación.**

El ámbito de aplicación del presente Plan General, es el territorio que comprende el Término Municipal de Fene.

El Plan General constituye la revisión plena de la ordenación urbanística en el ámbito municipal y sustituye, íntegramente, todo el planeamiento e instrumentos urbanísticos anteriormente vigentes, en los términos que expresamente se recogen en las presentes Normas.

### **Artículo 1.1.3.- Vigencia.**

El Plan General entrará en vigor desde la publicación, conforme al artículo 48.2. de la Ley del Suelo de Galicia, del acuerdo de su aprobación definitiva y del documento que contenga la normativa y las ordenanzas.

El Plan General tiene vigencia indefinida, sujeta en todo caso a las preceptivas revisiones de su programa de actuación y sin perjuicio de las eventuales modificaciones que, de conformidad con la legislación y/o normativas que le afecten y prevalezcan, pudieran producirse durante su vigencia.

### **Artículo 1.1.4.- Efectos del Plan General.**

1. La entrada en vigor del Plan General le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.
2. La ejecutividad del Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos de la misma, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (Art. 54. L. S. G.), en especial por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado.
3. La obligatoriedad del Plan General afecta a cualquier actuación o intervención sobre el territorio, ya sea de carácter provisional o definitivo y significa el deber legalmente

exigible del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados, ya sean personas físicas como jurídicas. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública y a los particulares.

#### **Artículo 1.1.5.- Revisión del Plan General.**

1. De conformidad con el artículo 49.2. de la Ley del Suelo de Galicia, se entiende por revisión del Plan General, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.
2. El Plan General deberá revisarse o adaptarse, en lo que proceda, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
  - a Cambios en la legislación urbanística que establezcan imperativo legal de revisión total o parcial del planeamiento general.
  - b Aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal y/o de rango supralocal que contenga mandato explícito de revisión total o parcial del Plan General en el Término Municipal de Fene.
3. De acuerdo con el artículo 10.h) de la Ley del Suelo de Galicia, el Plan General deberá revisarse cuando se den circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad y, en concreto, por las siguientes causas:
  - a Incremento de población por encima de 25.000 habitantes.
  - b Aumento en un 20% de la población en un bienio.
  - c Ocupación por la edificación, o por licencias de edificación, del 75% del suelo ordenado.
  - d Alteración en las previsiones económicas, territoriales o financieras que aconsejen alterar los objetivos del Plan General.
  - e Aprobación e implantación de nuevas infraestructuras supramunicipales que incidan de forma sustancial sobre el Término Municipal
4. Transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento deberá considerar la vigencia de sus contenidos y acordar su revisión, si concurren las circunstancias enumeradas en el apartado anterior o si lo entiende conveniente para la gestión urbanística.

#### **Artículo 1.1.6.- Revisión del Programa de Actuación**

- 1 El Programa de Actuación se revisará transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor, o antes, si la evolución de los hechos lo aconseja.
- 2 Si como consecuencia de esta revisión se diera lugar a modificaciones correspondientes a la clasificación del suelo o en otras determinaciones concretas, la Revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos por la Ley del Suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre formulación de Planes Generales.

### **Artículo 1.1.7.- Modificación del Plan General**

En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan General. Esta alteración, que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan General, encuentra, como límite último de su capacidad de reforma del Plan General, la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquél. A tal efecto, el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

1. Se considerará modificación del Plan General cualquier cambio de los contenidos de los documentos que lo integran, siempre que, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 49.3 de la Ley del Suelo de Galicia, no constituya revisión del Plan General; o no se limite a una adecuación del mismo, tal y como las define el artículo 1.1.8 de estas Normas.
2. Las modificaciones del Plan General se ajustarán a lo previsto en los artículos 50 y 51 de la Ley del Suelo de Galicia. Contendrán la misma definición documental del Plan General en aquello que se modifique y justificarán su incidencia sobre las determinaciones del mismo.
3. La reclasificación del suelo rústico sólo podrá realizarse en puntos aislados, en los términos establecidos en los artículos 14.d y 21.2 de la Ley del Suelo de Galicia.
4. Las modificaciones del Plan General no podrán suponer merma funcional de los elementos de sistema general destinados a viario o infraestructura ni merma superficial o pérdida locacional de los demás sistemas generales.
5. Factor a tener en cuenta, para la modificación del Plan General, sería el posible cambio de calificación de la concesión portuaria ocupada actualmente por la actividad industrial de Astano e Imenosa, (zona SI - ZP - 7 del Puerto de Ferrol - San Ciprián), cuando exista la posibilidad de reducción, cambio o cese de su actual actividad. El nuevo planeamiento de la zona incluirá la totalidad del área ocupada originalmente por la concesión administrativa, así como los restantes terrenos del conjunto de la instalación industrial, y se realizará mediante un Plan Especial de Reforma Interior para todo el conjunto o, en su caso, para el ámbito afectado de cada empresa.

### **Artículo 1.1.8.- Adecuación del Plan General**

1. No tendrán el carácter de modificación de Plan General, si no de adecuación, los cambios puntuales de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:
  - a Corrección de errores materiales en cualquiera de los documentos o resolución de contradicciones entre éstos.
  - b Ajustes previstos en estas Normas referentes a límites de ámbitos de planeamiento, áreas de reparto, polígonos de ejecución integral, sistemas generales, elementos dotacionales u otros aspectos del Plan General.
  - c La aplicación de lo regulado en estas Normas respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
  - d Los cambios en el calendario de previsiones de ejecución de obras o equipamientos, así como de áreas específicas, recogidos en el Programa de Actuación. Por el contrario, tendrán carácter de modificación los que afecten a sectores y ámbitos en suelo urbanizable que tuvieran lugar en momento distinto a la previsión cuatrienal del Programa de Actuación.

- e La aplicación de nuevas Normativas Técnicas, Legales, Administrativas, Sectoriales, etc., que por adaptación al progreso técnico, (Infraestructuras, instalaciones, habitabilidad, accesibilidad, etc.), obliguen a modificar, ampliar y/o adaptar los correspondientes contenidos específicos de estas Normas.
2. Para las adecuaciones que supongan ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones se estará a lo siguiente:
    - a No supondrán merma de derechos, y, si lo supusiera, deberán ser compensados como proceda.
    - b No supondrán merma superficial dotacional o de sistema general.
  3. Las adecuaciones del Plan General estarán sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de polígonos de ejecución integral, según el artículo 121 de la Ley del Suelo de Galicia y a lo indicado en el artículo 50.4. de la misma Ley. Excepto las adecuaciones reflejadas en el apartado 1.e) de este mismo artículo, que se sustanciarán por simple aplicación de las nuevas Normativas vigentes en cada momento sin más trámite.

#### **Artículo 1.1.9.- Documentación del Plan General**

1. Además de las presentes Normas Urbanísticas, que es el documento específicamente normativo, el Plan General comprende los siguientes documentos, de acuerdo con lo indicado en el artículo 17 de la Ley del Suelo de Galicia:
  - a Memoria justificativa
  - b Estudio del Medio Rural
  - c Planos de Información
  - d Planos de Ordenación.
  - e Programa de Actuación.
  - f Estudio Económico y Financiero.
2. El Plan General incluye asimismo y de conformidad con el artículo 32 de la Ley del Suelo de Galicia, un Catálogo de Edificios y Espacios Libres Protegidos, cuyo contenido y alcance se regulan en estas Normas.
3. Las Ordenanzas Municipales que acompañan como anexos a las presentes Normas, o cuya redacción se encomienda en las mismas, no forman parte del Plan General.

#### **Artículo 1.1.10.- Contenido de los documentos**

1. La Memoria consta de dos partes: Memoria de Información y Memoria de Ordenación, a las que se añade un apartado de presentación y un apartado de documentos anexos: La Memoria de Información refleja la descripción urbanística y global del territorio. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento. La Memoria de Información se complementa con los Planos de Información.

La Memoria de Ordenación, presenta la descripción del enfoque y carácter del Plan General, los objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones

adoptadas y la descripción de la ordenación. Recoge asimismo las fórmulas de gestión, y los mecanismos para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios. Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, permite la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones y ayuda a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan General sea permisible.

2. El Estudio del Medio Rural refleja la delimitación de su ámbito y la definición de sus potencialidades intrínsecas en función de los elementos naturales, ya sea suelo, flora, fauna o paisaje, así como de las edificaciones y de los núcleos rurales existentes. Identificando aquellos espacios o elementos que por sus valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o por su potencialidad productiva, hayan de ser dotados de medidas tendentes a su conservación, protección y mejora.
3. Los Planos de Información reflejan gráficamente, situándolos sobre el territorio, los contenidos de los estudios sectoriales y demás documentos complementarios que se contienen en la Memoria de Información, tienen exclusivamente carácter informativo y complementario de esta última.

Los Planos de Infraestructuras Básicas, recogen el esquema de los elementos generales de las redes de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, etc. para los suelos que se incorporan al desarrollo urbano, así como su conexión con las redes generales

4. Los Planos de Ordenación Urbanística constituyen el soporte gráfico de las determinaciones del Plan General, contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del mismo, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y forman un todo con los preceptos integrados en estas Normas.
5. Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo de la ordenación del Territorio Municipal y prevalecen sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Se subdividen en cuatro partes: Generalidades, Definiciones, Usos y Aplicación, a las que se añaden las Fichas de las Áreas de Planeamiento Específico, el Catálogo de Protección del Patrimonio, y varios documentos anexos que incluyen el Listado de Usos Individualizados y diversas Ordenanzas Complementarias.

Para lo no previsto en las Normas se estará:

- a Para las determinaciones de carácter general: lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y de la Comunidad Autónoma de Galicia.
  - b Para las determinaciones de rango inferior: las Ordenanzas Municipales o Sectoriales, siempre que no incidan en aspectos que afecten a los contenidos o aprovechamientos urbanísticos o aspectos de exclusiva competencia del Plan General o Normativa superior.
6. El Programa de Actuación determina el orden de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio. Es el documento en que queda prevista la actuación urbanística del Ayuntamiento de Fene, en dos etapas de cuatro años, vinculándole en el desarrollo y ejecución del Plan General.
  7. El Estudio Económico y Financiero contiene la evaluación económica y asignación de inversiones. Es el documento en virtud del cual se obliga al Ayuntamiento de Fene a afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del Programa de Actuación, a la ejecución de aquél.

#### **Artículo 1.1.11.- Interpretación del Plan**

1. Las determinaciones de este Plan General se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.
2. En la interpretación del Plan General prevalecerán los criterios más favorables a: menor edificabilidad y mayor dotación; conservación del patrimonio protegido; y, salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana.
3. La interpretación del Plan General compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
4. La interpretación del Plan General se hará con arreglo a los contenidos determinados en el artículo anterior y teniendo en cuenta los siguientes criterios:
  - a Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos.
  - b En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias, a elementos firmes o edificios preexistentes, prevalecen sobre el resto.
  - c En las Normas, las determinaciones numéricas prevalecen sobre las expresadas en texto.
5. Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán:
  - a Los valores absolutos cuando fuesen resultado de medición o fuesen base del cálculo.
  - b Los porcentajes, cuando estuviesen fijados normativamente o fuesen base del cálculo.
6. Si existiese contradicción entre medición sobre planos y la realidad, prevalecerá la realidad física.
7. En el caso de que existiera contradicción entre las determinaciones contenidas en los planos, prevalecerán las definidas en los de escala más detallada con respecto a los que están a escalas mas generales.
8. La información parcelaria contenida en el soporte cartográfico no constituye determinación de Plan General, sin perjuicio de que la regulación urbanística se aplique sobre las unidades parcelarias reflejadas en la cartografía.
9. Las interpretaciones a la Normativa del Plan General que pudieran producirse a lo largo de su gestión y ejecución se incorporarán a la Normas como instrucción aclaratoria, previo acuerdo plenario en este sentido.

#### **Artículo 1.1.12.- Determinaciones vinculantes e indicativas**

1. Las determinaciones del Plan General pueden ser vinculantes o indicativas.
2. Todas las determinaciones son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario contenida en Planos, Normas o Fichas Individualizadas.
3. Las determinaciones vinculantes son de obligado cumplimiento dentro de los márgenes de adecuación señalados en el artículo 1.1.8. de estas Normas.



4. Las determinaciones indicativas son de aplicación preferente, en los términos en que estén establecidas, salvo que medie justificación expresa que, interpretando y sin perjudicar los objetivos del Plan General, aporte mejor solución.

#### **Artículo 1.1.13.- Ordenanzas Complementarias**

1. El Plan General se acompaña de propuestas de Ordenanzas Municipales complementarias y específicas, para ser tramitadas como tales, relativas a:
  - a Tramitación de licencias de edificación y uso del suelo.
  - b Conservación y estado ruinoso de las edificaciones.
2. Las Ordenanzas Municipales citadas son instrumentos normativos con alcance específico, que complementan al Plan General sin afectar a los contenidos que le son propios. Su aprobación o alteración se ajustará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.
3. Así mismo, el articulado de las presentes Normas señala expresamente partes, parámetros o elementos que podrán ajustarse mediante Ordenanza Municipal, sin que ello constituya modificación o adaptación del Plan General, y hace referencia a otras Ordenanzas Complementarias que considera adecuadas o convenientes para el mejor desarrollo o gestión del Plan General.

#### **Artículo 1.1.14.- Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan.**

Las competencias para el desarrollo y ejecución del Plan General y para su adecuación, modificación y revisión son las que establece la Ley del Suelo de Galicia, sin perjuicio de las reservas de competencia o posibilidades de subrogación que la legislación estatal o autonómica establece, o pudiese establecer, para otras Instituciones u Organismos de la Administración.

## **CAPITULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

#### **Artículo 1.2.1.- Supeditación al planeamiento urbanístico**

1. La utilización del suelo, en especial su urbanización y edificación, y el ejercicio de las facultades urbanísticas de la propiedad inmobiliaria, se producirán con arreglo al contenido de la legislación urbanística y demás normativa aplicable, de conformidad con las determinaciones del Plan General y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o complementen.
2. La ordenación del suelo no confiere derechos indemnizatorios, de acuerdo con el contenido del Art. 62 de la Ley del Suelo de Galicia, salvo sí:
  - a Se diera el supuesto de ser los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento inferiores a los anteriores, siempre que estos hubieran sido ya patrimonializados y no pudiesen materializarse.
  - b Se diera alguno de los supuestos siguientes: disponer de licencia; estar afectado por vinculación singular; o tratarse de gastos incurridos en el cumplimiento de deberes urbanísticos.

### **Artículo 1.2.2.- Aprovechamiento urbanístico**

1. Con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. El suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse en función de lo establecido en el artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia y en estas Normas.
3. Las áreas de suelo rústico, delimitadas como aptas para el desarrollo urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 14.d. de la Ley del Suelo de Galicia, en tanto no se aprueben los planes parciales a los que se refiere el Art. 23. de la misma Ley, tendrán el carácter de suelo rústico y carecerán, en consecuencia, de aprovechamiento urbanístico.
4. Los suelos urbanizables tendrán el aprovechamiento que les correspondiese en función de las determinaciones de planeamiento y del área de reparto en que estén incluidos.
5. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:
  - a La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar el Plan General conforme a lo establecido en el Art. 119 de la Ley del Suelo de Galicia.
  - b La delimitación de polígonos de ejecución integral cuando proceda.
  - c El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables en cada caso concreto.

### **Artículo 1.2.3.- Deberes básicos de los propietarios**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y edificaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 170 de la Ley del Suelo de Galicia. Considerándose deberes básicos de los propietarios de terrenos o edificaciones, incluidos en cualquier clase de suelo, los siguientes:
  - a Destinar los predios a los usos previstos en el planeamiento, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
  - b Conservar las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
  - c Respetar las servidumbres establecidas para todo tipo de infraestructura y otros elementos básicos.
  - d Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y/o del patrimonio histórico, arquitectónico o cultural.
2. A su vez, y en aplicación del contenido de los Artículos 70, 72 y 76 de la Ley del Suelo de Galicia, los propietarios de terrenos a los que el Plan General hubiese atribuido aprovechamiento urbanístico, deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones definidas por el planeamiento y, en su caso, quedan sujetos a los siguientes deberes:
  - a Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

- b Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- c En su caso, ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- d Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- f Edificar de acuerdo con los contenidos fijados en la licencia.

**Artículo 1.2.4.- Derechos básicos de los propietarios**

1. El contenido urbanístico de la propiedad, definido en la Ley del Suelo de Galicia y concretado por el Plan General, se materializa mediante la ejecución sucesiva, en su caso, de los siguientes derechos:
  - a A urbanizar, previa aprobación del planeamiento preciso.
  - b Al aprovechamiento urbanístico, obtenido mediante el cumplimiento, en plazo, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
  - c A edificar, determinado mediante la solicitud y concesión de licencia.
  - d A la edificación, obtenido mediante la conclusión de obras conforme a licencia.
2. Los suelos públicos que tuvieran derecho a contenidos urbanísticos, lo podrán patrimonializar con igual método y procedimiento que los demás suelos privados aportados.

**Artículo 1.2.5.- Derechos de realojo y retorno**

Cuando la ejecución del planeamiento requiriese el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se estará a lo regulado por la disposición adicional 1ª de la Ley del Suelo de Galicia, sin perjuicio de los demás derechos o condicionantes que, en cada caso, resultasen aplicables en función de la propia Ley del Suelo de Galicia, de la Ley de Expropiación Forzosa o demás Normativa aplicable.

**Artículo 1.2.6.- Contenido del deber de conservación**

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público con arreglo a lo estipulado en el artículo 170 de la Ley del Suelo de Galicia y en el artículo 24 del Reglamento de Disciplina Urbanística, (Decreto 28/1999, de 21 de enero), para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia.
2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.
3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación recaerá:
  - a Sobre la entidad promotora, si la urbanización no ha sido recibida provisionalmente.
  - b Sobre la entidad urbanística de conservación, cuando esta exista.

- c Sobre su titular, en los demás casos.

#### **Artículo 1.2.7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.**

1. A los efectos previstos en el artículo 1.2.3. se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:
  - a Solares: Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento u otras que fueran de aplicación. Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. En zonas urbanas consolidadas por la edificación deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales.
  - b Urbanizaciones: el propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.
  - c Construcciones: deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio e instalaciones de las edificaciones, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas, así como su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el edificio, como sus espacios libres, con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.
  - d Fachadas y paramentos exteriores: deberán mantenerse adecentados mediante limpieza y reparación de sus materiales de revestimiento. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, prohibiéndose de forma expresa acabados de ladrillo sin revestimiento, salvo cuando aquél, en caso de utilizarse, sea de tipo "cara vista". Asimismo, se prohíben acabados con enfoscado simple en su color natural, sin tratamiento de protección y color final. En ningún caso se concederá licencia de primera ocupación sin que se verifiquen los remates de los paramentos exteriores en las condiciones citadas.
2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

#### **Artículo 1.2.8.- Ordenes de ejecución**

En aplicación del artículo 170 de la Ley del Suelo de Galicia y del artículo 26 del Reglamento de Disciplina Urbanística, (Decreto 28/1999, de 21 de enero), el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para el cumplimiento del deber de conservación, su incumplimiento acarreará la ejecución sustitutoria e imposición de las sanciones legales.

#### **Artículo 1.2.9.- Conservación específica del patrimonio cultural**

1. La declaración de un inmueble o de alguno de sus elementos como Bien de Interés Cultural, o su inclusión en el Catálogo del Plan General, comporta para sus

propietarios la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación del patrimonio cultural es imputable a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales, y a la Administración en la parte que, en su caso, le corresponda.

## **TITULO 2. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 2.1.1.- Competencia para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan**

El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Fene, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas.

### **Artículo 2.1.2.- Prioridad en el desarrollo**

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en el mismo. No obstante, el Ayuntamiento podrá adecuar, de conformidad con lo dicho en el artículo 1.1.8. de estas Normas, los calendarios de ejecución de viarios, espacios libres, equipamientos, dotaciones y/o áreas específicas.

### **Artículo 2.1.3.- Desarrollo del Plan**

1. El Plan General establece, en aquellos ámbitos del territorio donde procede, los instrumentos de planeamiento que deben desarrollarlo, así como sus determinaciones de ordenación y plazos de ejecución.
2. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de planes especiales y otros instrumentos definidos en este capítulo.
3. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, podrán tramitarse paralela o simultáneamente, ciñéndose a lo establecido en la legislación urbanística.

### **Artículo 2.1.4.- Precisión de delimitaciones**

1. Los ámbitos de los instrumentos de planeamiento definidos en el Plan General podrán adecuarse cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:
  - a Adaptación a alineaciones o líneas de edificación existentes, consolidadas por el planeamiento de orden superior.
  - b Cuando así lo aconseje la existencia de rasgos topográficos o significativos en el territorio.
  - c Adaptación a los límites de la propiedad urbana y rústica.
  - d Respeto al arbolado o elementos naturales existentes.
2. La adaptación de delimitaciones no podrá exceder en más o en menos, al 15% de la superficie real del ámbito delimitado por el Plan.

### **Artículo 2.1.5.- Instrumentos de desarrollo del Plan**

El desarrollo del Plan General podrá realizarse, según los casos, mediante:

- a Figuras de planeamiento.

- b Figuras complementarias de planeamiento.
- c Proyectos de gestión urbanística.
- d Proyectos de obras urbanísticas.

**Artículo 2.1.6.- Figuras de planeamiento**

1. Las figuras de planeamiento no tienen capacidad de alterar el aprovechamiento urbanístico pero sí de definir y precisar elementos urbanísticos y/o calificaciones de suelo con sujeción al Plan General. Su aplicación, alcance y contenido se ajustarán a lo establecido por la Ley del Suelo de Galicia, con las mayores precisiones expresadas en este artículo.
2. Planes Parciales: para los suelos urbanizable y rústico apto para urbanizar, incluirán las mayores precisiones y contenidos que les fueran señalados por el Plan General.
3. Planes Especiales: para el suelo urbano y suelo de núcleo rural cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir. En cualquier clase de suelo su redacción será obligatoria allí donde hubiese mandato expreso del Plan General. Se regirán por criterios de conveniencia y oportunidad donde y cuando hubiese circunstancias objetivas que lo aconsejen y deberán ajustarse a las determinaciones del Plan General.
4. Planes Especiales de Protección o Mejora: su contenido y determinaciones deberán explicitarse en el acuerdo de redacción, cuando la misma se rigiera por criterios de conveniencia no vinculados al cumplimiento de obligaciones establecidas por legislación sectorial o planeamiento de rango superior al Plan General.

**Artículo 2.1.7.- Figuras complementarias de planeamiento**

1. Las figuras complementarias de planeamiento carecen de capacidad para definir o alterar la calificación o el aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Su aplicación, alcance, contenido, facultades y limitaciones se ajustarán a lo establecido por la Ley del Suelo de Galicia, con las mayores precisiones expresadas en este artículo.
2. Estudios de Detalle: su redacción será obligatoria allí donde expresamente lo establezca el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Podrán asimismo redactarse, cuando y donde hubiese razones de conveniencia y oportunidad, en los siguientes casos:
  - a En suelo urbano cuya ordenación pormenorizada no hubiese sido remitida por el Plan General a otra figura de desarrollo o complementaria del planeamiento.
  - b Tras la aprobación definitiva de planes especiales, en suelo urbano y suelo de núcleo rural, si la naturaleza y contenido de los mismos lo permite, o lo aconseja, para una mayor definición.
3. Proyectos de Urbanización: tienen por objeto llevar a la práctica las obras necesarias para la materialización del viario, las infraestructuras y redes de servicio, los espacios libres y/o elementos comunes que pudieran ser precisos para otorgar a los terrenos la condición de solar. Su redacción será obligada:
  - a En los ámbitos de planes parciales y especiales de reforma interior.
  - b En suelo urbano, allí donde lo especifique el planeamiento y donde, para adquirir la condición de solar, sea preciso materializar alineaciones correspondientes a la apertura del nuevo viario y/o rasantes nuevas o que

varíen las existentes.

#### **Artículo 2.1.8.- Proyectos de gestión urbanística**

1. Los proyectos de gestión urbanística carecen de facultad ordenadora. Tienen por objeto el soporte parcelario necesario para materializar determinaciones de planeamiento. Se ajustarán a lo establecido en cada caso por la Ley del Suelo de Galicia y su desarrollo reglamentario con las mayores precisiones establecidas en este artículo.
2. Proyectos de Compensación: su redacción será obligada en los polígonos de ejecución integral por el sistema de compensación. Su alcance y contenido será el establecido para los proyectos de reparcelación.
3. Proyectos de Reparcelación: su redacción será obligada en los polígonos de ejecución integral por el sistema de cooperación salvo en los casos previstos en el artículo 73 del Reglamento de Gestión.
4. Proyectos de Expropiación: su redacción será obligatoria en los polígonos de ejecución integral o elementos a gestionar por expropiación.

#### **Artículo 2.1.9.- Proyectos de obras urbanísticas**

Tienen como contenido la definición de obras con la precisión necesaria para su correcta ejecución en sus aspectos técnico y económico, pueden ser:

1. Proyectos de partes de sistemas genereales, o de viarios o espacios libres que no sean sistema general, que constituyan partes significativas y funcionalmente completas y que, por la naturaleza de las determinaciones del Plan General o su desarrollo, fuera conveniente y oportuna su redacción.
2. Proyectos de obras ordinarias de urbanización, tienen por objeto la ejecución de obras de elementos aislados del espacio público que, por su alcance o naturaleza, no son incluidos dentro de los proyectos de urbanización.

#### **Artículo 2.1.10.- Licencia urbanística**

1. Están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos recogidos en la legislación estatal y autonómica, en especial los indicados en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.
2. El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase se adecuará a los contenidos del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia y será objeto de regulación detallada por las normas de tramitación establecidas en las Ordenanzas Municipales.

#### **Artículo 2.1.11.- Ordenanzas Municipales**

A los efectos de estas Normas se consideran Ordenanzas Municipales las disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados con: la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo; las actividades, las obras y los edificios. Se incluyen en este concepto:



1. Las Ordenanzas Municipales complementarias definidas en estas Normas.
2. Las que se encuentran aprobadas por el Ayuntamiento en lo que no se oponga a lo establecido en estas Normas.
3. Las que pueda aprobar el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.
4. Las que apruebe el Ayuntamiento en función de aplicación o transposición directa de disposiciones legales, normas obligatorias, reglamentos, etc., de carácter supramunicipal y/o sectorial.

#### **Artículo 2.1.12.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos**

1. De conformidad con el contenido de los artículos 81 y siguientes de la Ley del Suelo de Galicia, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los siguientes:
  - a En suelo urbano, en actuaciones aisladas: Para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de cuatro años desde la aprobación del planeamiento más preciso.
  - b En el suelo urbano, en actuaciones por polígonos: Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de cuatro años desde la delimitación del polígono. Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos años, prorrogable por otros dos por causas justificadas, desde la recepción de las obras y servicios urbanísticos por el Ayuntamiento.
    - c En suelo urbanizable y rústico apto para urbanizar: Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro años desde la aprobación del plan parcial si este contiene la delimitación poligonal. Si el Plan Parcial no contiene la delimitación poligonal, el plazo contará desde la aprobación de la delimitación. En este caso el proyecto de delimitación deberá presentarse en el plazo de dos años desde la aprobación del plan parcial. Los plazos anteriormente fijados, regirán únicamente cuando no se estableciesen otros plazos distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.
2. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis meses desde la fecha de notificación del otorgamiento de licencia al petitionerario.
3. En actuaciones concertadas con los particulares en Suelo urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, para la tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo, el plazo será de cuatro años desde la aprobación del Plan General
4. En todos los casos, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos y/o trámites que dependan de la Administración.

## **CAPITULO 2. GESTION DEL PLAN**

### **Artículo 2.2.1.- Gestión del planeamiento**

Se entiende por gestión del planeamiento, de acuerdo con el contenido del artículo 117.1 de la Ley del Suelo de Galicia, el conjunto de las acciones y procedimientos establecidos en la

legislación para el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General:

- a Distribución equitativa de beneficios y cargas.
- b Cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- c Cesión de los terrenos destinados a acoger el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o a la administración actuante.
- d Sufragar y, en su caso, ejecutar la urbanización.

#### **Artículo 2.2.2.- Delimitación de áreas de reparto**

De acuerdo con los artículos 87, 88 y 90 de la Ley del Suelo de Galicia, el Plan General delimita en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, las correspondientes áreas de reparto, a fin de acotar y poder distribuir entre los propietarios afectados los beneficios y cargas urbanísticas.

#### **Artículo 2.2.3.- Realización de la gestión del planeamiento**

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General, de acuerdo con el contenido de los artículos 89 y 120 de la Ley del Suelo de Galicia, se podrá realizar a partir de alguna de las siguientes situaciones:

1. En suelo urbano no consolidado, urbanizable y rústico apto para urbanizar, mediante la delimitación de polígonos de ejecución integral, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación elegido en cada caso.
2. En suelo de núcleo rural, mediante la delimitación de polígonos de ejecución integral, realizada de forma semejante a la indicada en el apartado anterior cuando concurren los supuestos indicados en el artículo 76.5 de la Ley del Suelo de Galicia.
3. En suelo urbano no consolidado los polígonos podrán ser discontinuos. En suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable y en suelo rústico apto para urbanizar, todos los terrenos, salvo los sistemas generales en su caso, quedarán incluidos en polígonos.
4. Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, referidas a suelo señalado a tal fin por el Plan General o, razonadamente y de conformidad con éste, por planes especiales de reforma interior.
5. Por ejecución directa, o mediante plan especial, de sistemas generales o alguno de sus elementos.
6. En las áreas de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en las mismas, las cuales son asumidas parcial o totalmente, según los casos, por el presente Plan General.

#### **Artículo 2.2.4.- Delimitación de polígonos de ejecución integral**

1. La ejecución del presente Plan General, salvo los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, se realizará mediante los polígonos delimitados, o que se delimiten, para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La delimitación de polígonos se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado en los artículos 110 y 121 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **Artículo 2.2.5.- Sistemas de actuación**

1. La gestión del planeamiento mediante los polígonos de ejecución integral que se delimiten, se desarrollará mediante uno de los siguientes sistemas previstos en la legislación urbanística:
  - a Compensación.
  - b Cooperación.
  - c Expropiación.
2. En la aplicación de cualquiera de los sistemas se estará a lo establecido por los artículos 124 al 132 de la Ley del Suelo de Galicia y en estas Normas.
3. El sistema de ejecución será:
  - a El que señala el Plan General en los casos que lo hace.
  - b El que señalen los planes parciales o planes de reforma interior con sujeción, en todo caso, a lo que al efecto determine el Plan General o la figura de desarrollo de planeamiento a que estuviesen supeditados.
  - c El que, en ausencia de lo anterior, o como modificación justificada de ello, se fije mediante el procedimiento establecido por el artículo 125 de la Ley del Suelo de Galicia.
4. A efectos de lo expresado en el párrafo (c) previo, se considerará como sistema de actuación preferente:
  - a En suelo urbano no consolidado: el sistema que expresamente señale el Plan General, en su caso, y en defecto de ello, el de compensación. La aplicación de otro sistema deberá justificarse con remisión expresa a lo dicho en el artículo 125 de la Ley del Suelo de Galicia.
  - b En suelo urbanizable: el sistema de compensación.
5. La determinación del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o polígonos, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente establecido.
6. Sin perjuicio de lo establecido en los puntos anteriores, en cualquier momento el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución directa y anticipada de dotaciones locales y/o viario, incluidas en áreas de reparto y/o polígonos de ejecución integral, mediante expropiación u ocupación directa, siempre que el interés público motivase el adelantamiento de la actuación.

#### **Artículo 2.2.6.- Sistema de compensación**

La ejecución de planeamiento mediante el sistema de compensación se ajustará a lo dicho por los artículos 133 y siguientes de la Ley del Suelo de Galicia, con las siguientes mayores precisiones:

- a Se considerará al Ayuntamiento automáticamente incorporado a la Junta de Compensación, aún cuando no curse notificación expresa al respecto, siempre que fuese titular de terrenos patrimoniales que hubieran de participar en el aprovechamiento.
- b El Ayuntamiento adquirirá las obligaciones derivadas de las cesiones de aprovechamientos únicamente cuando dichas cesiones se formalicen y adquieran plena validez y eficacia.

#### **Artículo 2.2.7.- Sistema de cooperación**

1. La ejecución de planeamiento mediante el sistema de cooperación se ajustará a lo dicho por los artículos 139 a 141 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. A efectos de lo establecido en el punto 2 del artículo 139 de la Ley del Suelo, se considerará innecesaria la reparcelación de un ámbito cuando se den simultáneamente las condiciones siguientes:
  - a Las parcelas o ámbitos que resulten tras deducir los espacios viarios o dotacionales de cesión obligatoria, cumplan las condiciones de dimensión, forma o superficie aplicables a las parcelas en función de la calificación pormenorizada que les correspondiese.
  - b Tuviese un aprovechamiento urbanístico materializable no superior en más de un 15% al que les correspondería en función del área de reparto.
  - c Cumpliesen, con carácter previo a la reparcelación, los requisitos que, respecto a aprovechamientos reales permitidos por la ordenación y susceptibles de apropiación, se establecen en los artículos 108 al 111 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **Artículo 2.2.8.- Sistema de expropiación**

La ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación se ajustará a lo establecido por los artículos 142 al 151 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **Artículo 2.2.9.- Derechos de tanteo y retracto**

A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos o edificios quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con el contenido de los artículos 160 al 165 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **Artículo 2.2.10.- Patrimonio municipal del suelo**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 155 y siguientes, de la Ley del Suelo de Galicia, el Ayuntamiento de Fene constituirá su Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Con dicho fin, todo terreno de nueva adquisición por el Ayuntamiento, por cualquier procedimiento, quedará documentado gráficamente en planos topográficos a escala adecuada y con referencias a elementos fijos y superposición, en su caso, de las alineaciones previstas. En caso de obtención por cesión, permuta o reparcelación, los cedentes suministrarán la citada documentación a su costa.

### **CAPITULO 3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 2.3.1.- Disposiciones generales**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales estarán suscritos por facultativo competente, (visado por el Colegio Oficial correspondiente en el caso de actuaciones de carácter privado), con el contenido y detalle que requiera su objeto, (de conformidad con el Art. 14 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia), ajustado a las prescripciones establecidas en estas Normas y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación.
2. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, o autorización en su caso, de acuerdo con el ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, quedará incorporado al expediente de su razón como condición material del mismo. Las alteraciones que se pretendan introducir, durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirá aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.
3. En todo caso, cualquier modificación respecto del proyecto técnico inicial, tanto las autorizadas, como las que no se precise autorización previa, deberán ser perfectamente reflejadas en la documentación final de obra, presentada en el Ayuntamiento para la tramitación de la correspondiente licencia de primera ocupación o de actividad. Esta condición quedará recogida expresamente en la concesión de la licencia inicial.

#### **Artículo 2.3.2.- Proyecto Unitario**

1. A los efectos de estas Normas se define como proyecto unitario el Proyecto Técnico que define obras que podrán ejecutarse, o no, de forma simultánea o conjunta. Los proyectos unitarios deberán especificar las partes o fases en que se divide o prevé dividir la ejecución.
2. Los proyectos de ejecución especificarán la parte o fase del proyecto unitario que desarrollan y para cuya licencia se redactan. Los proyectos de ejecución no podrán alterar las determinaciones contenidas en el proyecto unitario, limitándose al desarrollo de éste en sus aspectos constructivo, estructural, técnico y económico.
3. La alteración de los contenidos de un proyecto unitario se realizará mediante reformado del mismo, que contendrá estudio comparativo de la nueva solución respecto de la aprobada, integrando todos y cada uno de los documentos que lo configuran, con independencia de su modificación y del grado de ejecución de las obras a las que se refiera.

#### **Artículo 2.3.3.- Clases de proyectos**

De acuerdo con el objeto y finalidad de los proyectos estos se incluyen en algunas de las

siguientes clases:

- a De urbanización
- b De edificación
- c Otras actuaciones urbanísticas
- d De actividades

#### **Artículo 2.3.4.- Proyectos de urbanización**

Son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento, definiendo las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el planeamiento para el suelo urbano, en relación con las determinaciones correspondientes a viarios, espacios libres, infraestructuras y servicios y para la ejecución de los sistemas generales en los suelos urbanizable y rústico apto para urbanizar.

#### **Artículo 2.3.5.- Proyectos de edificación**

Son proyectos que tienen por finalidad la ejecución y construcción de edificaciones, de conformidad con el contenido del Art. 2. de la Ley de Ordenación de la Edificación. Contienen todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

#### **Artículo 2.3.6.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas**

Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores. Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actuación o uso de que se trate y a los contenidos de estas Normas.

#### **Artículo 2.3.7.- Proyectos de actividades**

Son el documento técnico que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes y específicas, contiene las determinaciones suficientes para resolver la instalación de las actividades y usos, referidas a las características técnicas de las instalaciones previstas para el desarrollo y funcionamiento de las actividades. Así como la definición de las adecuadas medidas correctoras para conseguir unas correctas condiciones de seguridad y salubridad.

### **CAPITULO 4. OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 2.4.1.- Obras en los edificios**

1. Son aquellas que se efectúan sobre edificios, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de

dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. Para delimitar el alcance de las diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas del mismo, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas.

#### **Artículo 2.4.2.- Tipos de obras en los edificios**

A los efectos de su tramitación y/o de regulación de su posibilidad de realización, las obras en los edificios se diferencian en función de:

- 1 Nivel: grado de complejidad y/o necesidad de supervisión técnica
- 2 Naturaleza: elementos, y extensión de las obras.
- 3 Objeto: intención arquitectónica o urbanística que se persigue.

#### **Artículo 2.4.3.- Niveles de obras**

1. En función de su intensidad relativa, y a los efectos de la tramitación de licencias y su control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras en los edificios:
  - a Menores: de conformidad con lo señalado en el artículo 14.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierras.
  - b Tuteladas: Las realizadas en vía pública y las relacionadas con la edificación contigua, que afecten a la seguridad en la vía pública y/o elementos estructurales aislados como excavaciones, movimientos de tierras, cierres de fincas, muros de contención etc...(a efectos del régimen de silencio administrativo se consideran obras mayores).
  - c Mayores: todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia.
2. La definición pormenorizada de las obras contenidas en cada nivel, así como sus efectos sobre cuanto se relaciona con su tramitación, se regulará por Ordenanza Municipal específica.

#### **Artículo 2.4.4.- Naturaleza de las obras**

En función de su naturaleza se consideran los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Restauración: Son aquellas obras que constituyen la restitución de un edificio

existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, mediante una reparación de los elementos, estructurales o no, del edificio. Reproduciéndose las condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Habrán de conservarse incluso la decoración y mobiliario, si los hubiera, procedentes de etapas anteriores de utilización, congruentes con la calidad y uso del edificio.

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrán incluir la reparación o incluso sustitución de los elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

2. Conservación: Conjunto de obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio no pudiendo incluir la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos principales de su estructura o de sus elementos de diseño.
3. Consolidación: Son aquellas obras de mantenimiento y refuerzo de elementos estructurales dañados, con eventual sustitución parcial de éstos, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. Manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior, (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño y respetando en todo caso los elementos de composición exterior.
4. Acondicionamiento: Obras de mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afectar la posición preexistente de: fachadas interiores o exteriores; patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.
5. Reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.
6. Obras exteriores: afectan puntualmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.
7. Obras de ampliación: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.
8. Obras parciales: Se corresponden con aquellas obras que sin afectar a los elementos estructurales, o al aspecto exterior, se limitan a actuar sobre un porcentaje que no exceda del 20% de la superficie total construida del edificio.

#### **Artículo 2.4.5.- Objeto de las obras**

En función de su objeto se consideran los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Ordinarias: desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las Normas aplicables.
2. Reconstrucción: obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.



3. Reparación: el conjunto de obras de restauración, conservación y/o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas. Se engloban dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento como reparación de solados, revoco, pintura, etc.
4. Reestructuración: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para transformar y adecuar su espacio interior a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pero en ningún caso se podrá variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene. Si hubiera aumento de plantas o volumen, su solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistentes, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio preexistente diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

El caso extremo de obra de reestructuración, será el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates que deberán restaurarse adecuadamente aun cuando hubiera aumento del número de plantas en fachada, conforme a lo indicado anteriormente.

5. Rehabilitación: Conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para la adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución, del espacio interior de un edificio al tiempo que se recupera su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran.

#### **Artículo 2.4.6.- Obras de demolición de edificaciones**

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer total o parcialmente una edificación existente. En función de su intensidad se dividen en:

1. Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
2. Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

#### **Artículo 2.4.7.- Obras de nueva edificación**

Nueva construcción total o parcial de edificaciones sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente. En función de su carácter se dividen en:

1. Obras de ampliación: cuando se incrementa la superficie o el volumen construido de una edificación existente.
2. Obras de sustitución: las que, tras la demolición o desaparición de edificación

preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.

3. Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se realiza, de forma total o parcial, nuevas edificaciones sobre suelo vacante o solar libre de edificación.

### **TITULO 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

## **CAPITULO 1. ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO**

### **Artículo 3.1.1.- Atributos urbanísticos básicos del territorio**

1. El Plan General establece, de acuerdo con el contenido del Art. 8 de la Ley del Suelo de Galicia, el Régimen Urbanístico del Suelo en la totalidad de su ámbito, mediante la asignación a cada fragmento del territorio de todos o alguno de los siguientes atributos urbanísticos básicos:
  - a Clasificación: determinando la clase de suelo a que pertenece, en función de las características del territorio y de sus posibilidades de urbanización.
  - b Calificación: adscribiendo el suelo a un uso global o pormenorizado y determinando su intensidad de aprovechamiento.
  - c Programación: fijando el orden de prioridades y los plazos en los que está previsto llevar a cabo las distintas actuaciones de desarrollo del planeamiento.
2. Las demás determinaciones del Plan General establecen condicionantes adicionales que modulan o concretan el régimen urbanístico y de propiedad o inciden sobre otros aspectos referidos al desarrollo o gestión del planeamiento.

### **Artículo 3.1.2.- Clasificación del suelo.**

1. El Plan General asigna, de acuerdo con el contenido del Art. 63 y siguientes, de la Ley del Suelo de Galicia, cada fragmento de su territorio a una de las siguientes clases de suelo:
  - a El clasificado como urbano: el ya consolidado por edificación o urbanización destinada a usos urbanos y el que en ejecución de planeamiento llegue a disponer de los elementos de urbanización requeridos.
  - b El clasificado como de núcleo rural: el incluido en los ámbitos de los núcleos rurales delimitados por el Plan General.
  - c El clasificado como urbanizable: destinado por el Plan General para ser incorporado al futuro proceso de desarrollo urbano.
  - d El clasificado como rústico: el no incluido en ninguna de las clases de suelo anteriores.
  - e La delimitación de cada una de las clases de suelo consideradas en el Plan General se contiene en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.
2. En estas clases de suelo el Plan General establece, a su vez, subclases o categorías excluyentes, en base a los siguientes criterios:
  - a En suelo urbano: distinguiendo, en función de su grado de urbanización y/o el carácter específico que pudieran tener las condiciones preexistentes, las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
  - b En suelo urbanizable: determinando previsiones de programación, en base al estado o proceso de ejecución en que se encuentran en el momento de aprobación del Plan General.
  - c En suelo rústico: definiendo la ausencia o existencia de regímenes específicos

de protección, o de situaciones especiales, para la explotación racional de los recursos naturales o la conservación y mejora del paisaje, el medio natural, etnológico u otros fines análogos. Asimismo, se delimitan las áreas que el Plan General considera susceptibles de incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico.

3. A su vez, el Plan General establece la adscripción del suelo de Sistemas Generales a una u otra clase de suelo, y por lo tanto, su gestión y/o valoración, para destinarlos a acoger elementos esenciales de los sistemas de infraestructuras, transportes, comunicaciones, espacios libres, servicios, dotaciones comunitarias o usos públicos singulares de nivel ciudad, integrados en la estructura general y orgánica del territorio.
4. La clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio son determinaciones básicas del Plan General, cuya alteración significativa o generalizada conlleva la revisión del Plan.

#### **Artículo 3.1.3.- Calificación del Suelo**

1. El Plan General califica los suelos urbanos, urbanizables, de núcleo rural y rústico determinando los usos o actividades y las tipologías e intensidades edificatorias que sobre ellos podrán llevarse a cabo.
2. La calificación puede ser:
  - a. Global: cuando se limita a señalar el marco o a acotar posibles rangos de calificaciones pormenorizadas admisibles; y/o a fijar reglas para su determinación posterior.
  - b. Pormenorizada: cuando la calificación concreta el uso pormenorizado.
3. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable, suelo rústico apto para urbanizar y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.
4. Las definiciones y clasificación de los usos, las condiciones particulares de los usos, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza y el régimen de relación entre ellos aparecen regulados en las presentes Normas.

#### **Artículo 3.1.4.- Calificación de suelo: usos de edificación catalogada.**

1. Los usos autorizados y compatibles en edificación catalogada serán, por orden de prioridad:
  - a. Los señalados de forma singularizada por el Plan General
  - b. Los correspondientes al señalado por la normativa aplicable en la edificación colindante o próxima.
  - c. Caso de que la edificación colindante presentase más de un uso, primarán los residenciales sobre los de actividades productivas terciarias y éstas sobre los demás usos.
2. En todo caso son autorizables los usos dotacionales con sujeción a lo expresado en las Normas respecto a compatibilidad y sustitución de usos.

### **Artículo 3.1.5.- Zonificación del suelo**

1. A efectos de calificación del suelo, el Plan General define varias zonas, a las que corresponden sus normativas reguladoras propias, y un conjunto de áreas de planeamiento específico, que se regulan individualizadamente.
2. Se entiende por zona el conjunto de los terrenos a los que el Plan General asigna la misma calificación o uso pormenorizado, y para los que establece condiciones particulares de uso y edificación mediante la correspondiente Norma Zonal.
3. Se entiende por área de planeamiento específico un ámbito expresamente delimitado, con regulación propia en cuanto a usos, tipologías características y demás condiciones de ordenación. En la cartografía del Plan General aparecen señaladas con las siglas A.P.E. y un número que las identifica.

### **Artículo 3.1.6.- Características de las zonas de suelo**

1. Las condiciones particulares de zona concretan el régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones. Para ello aumentan, completan o modulan las condiciones generales de edificación y/o usos aplicables en el conjunto del término municipal.
2. Las condiciones particulares no pueden servir para contravenir lo reglado con carácter general en los mencionados títulos de edificación y/o usos, por lo que si en algún caso se percibe contradicción, se estará, sin excepción, a la condición que redunde en menor edificabilidad, superficie construida, altura, ocupación, volumen, rango de usos o, en general, aprovechamiento urbanístico.
3. Las condiciones particulares de zona, se matizan mediante su subdivisión en grados y categorías.
4. La subdivisión en grados se refiere a aspectos que inciden en las condiciones de edificabilidad, edificación, parcelación u otros, relacionados con la intensidad o modo de materialización de la actividad edificatoria.
5. La subdivisión en categorías se refiere a aspectos que inciden sobre las condiciones de uso de terrenos o de la edificación.
6. Se define como unidad de zona el ámbito continuo de suelo en el que rige una única ordenanza, grado y categoría.
7. Las determinaciones de grado y categoría son conjunta y simultáneamente aplicables, sin que pueda contravenirse ninguna de ellas.

### **Artículo 3.1.7.- Condiciones de las zonas de suelo: aplicación.**

1. El Plan acota el ámbito de aplicación de cada zona mediante el correspondiente grafiado o tramado que figura en los planos y/o mediante un sigla que facilita su identificación.
2. El Plan aplica la calificación, o condiciones de zona, de los terrenos:
  - a Directamente, en suelo urbano o en determinados fragmentos de suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables.
  - b Indirectamente, mediante referencias en las instrucciones a ser tenidas en cuenta en el desarrollo de planeamiento.

3. En su ámbito de aplicación, las condiciones particulares de zona son de obligado cumplimiento para:
  - a La redacción de proyectos, concesión de licencias, y ejecución de obras.
  - b La redacción y aprobación de figuras de planeamiento, o complementarias del planeamiento, cuando las instrucciones para su desarrollo hicieran referencia a condiciones de zona, y en los términos en que se haga dicha referencia.

#### **Artículo 3.1.8.- Tipos de áreas con planeamiento específico**

El Plan distingue tres tipos de áreas con planeamiento específico:

1. Areas con Ordenación Incorporada: En este tipo de áreas el Plan General asume el resultado y contenidos de figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad al Plan, y cuyas determinaciones incorpora.
2. Areas con Ordenación Remitida: En este tipo de áreas el Plan General define la ordenación pormenorizada del suelo, y encomienda su resolución a la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo.
3. Areas con Ordenación Diferida: En este tipo de áreas el Plan General no define la ordenación pormenorizada del ámbito, sino que la pospone a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice y concrete los objetivos que el Plan General fija.

#### **Artículo 3.1.9.- Areas de planeamiento específico con ordenación incorporada**

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión, inmediatamente antecedente, introduciendo, en algunos casos, alteraciones parciales de las mismas.
2. Las áreas de planeamiento específico con ordenación incorporada aparecen identificadas en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, con las siglas: A.O.I.
3. Cada área de planeamiento específico con ordenación incorporada cuenta con una ficha individual, que contiene las condiciones particulares de cada una de estas áreas:
  - a Establece la referencia precisa del plan que conforma el planeamiento antecedente que se incorpora al Plan General.
  - b Detalla, si las hubiera, las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora.
4. Las áreas de planeamiento específico con ordenación incorporada quedan sometidas, complementaria y subsidiariamente al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las normativas de los planes recogidos.

#### **Artículo 3.1.10.- Areas de planeamiento específico con ordenación remitida**

1. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación concreta y pormenorizada, que se caracteriza por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación, del medio natural o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

2. Las áreas de planeamiento específico con ordenación remitida aparecen identificadas en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, con las siglas: A.O.R.
3. Cada área de planeamiento específico con ordenación remitida cuenta con una ficha individual, que contiene las condiciones particulares de ordenación y gestión de la misma:
  - a Características y objetivos de la ordenación de cada una de estas áreas.
  - b En suelo urbano no consolidado, delimitación del Polígono de Ejecución Integral correspondiente.
4. Las áreas de planeamiento específico con ordenación remitida quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas, salvo determinaciones singulares contenidas en sus propias fichas.

#### **Artículo 3.1.11.- Areas de planeamiento específico con ordenación diferida**

1. En este tipo de áreas, el Plan General delimita su ámbito, pero no establece una ordenación específica y pormenorizada. Se caracterizan por constituir unidades de planeamiento de desarrollo, el cual concretará los objetivos fijados por el Plan General.
2. Las áreas de planeamiento específico con ordenación diferida aparecen identificadas en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, con las siglas: A.O.D.
3. Cada área de planeamiento específico con ordenación diferida cuenta con una ficha individual, que contiene las condiciones normativas de la misma, así como las características y objetivos de cada una de estas áreas. Las indicaciones de figura de planeamiento, (P.P., P.E.R.I., P.E.M.M.N.), sistema de actuación e iniciativa y prioridad del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.
4. Las áreas de planeamiento específico con ordenación diferida quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas, salvo determinaciones singulares contenidas en sus propias fichas.

#### **Artículo 3.1.12.- Programación urbanística**

El Plan General, con el alcance fijado por el Art. 15 de la Ley del Suelo de Galicia, establece el marco temporal en que prevé la ejecución de sus determinaciones incluyéndolas a uno o a parte de los dos cuatrienios del Programa de Actuación.

#### **Artículo 3.1.13.- Ordenación Urbanística del territorio**

El Plan General concreta la ordenación urbanística del territorio mediante la aplicación conjunta de los atributos urbanísticos básicos del territorio enumerados anteriormente, y de determinaciones adicionales que dependen de las características de suelo que se ordena. Los apartados siguientes detallan las determinaciones del Plan en cada tipo de suelo.

1. En Suelo Urbano:
  - a Delimitación del ámbito del suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo por el Plan General, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones, tanto básicas como de detalle, fijadas por el

- planeamiento.
- b Delimitación del ámbito del suelo urbano no consolidado, caracterizado por fijar el Plan General la existencia de áreas sujetas a reordenación y a operaciones previas de equidistribución y/o urbanización.
2. En Suelo de Núcleo Rural:
- a Delimitación de su ámbito, con indicación de condiciones y limitaciones para el uso de los terrenos y de las construcciones, así como de las características estéticas de las edificaciones.
3. En Suelo Urbanizable:
- a Delimitación de sectores que habrán de desarrollarse mediante los planes parciales correspondientes, de iniciativa pública o privada.
  - b Delimitación de sectores que disponen de planeamiento en ejecución, que se desarrollan con arreglo al planeamiento anteriormente vigente, modificado o no por el Plan General.
4. En Suelo Rústico:
- a Delimitación de ámbitos de suelo rústico especialmente protegido, sujetos a modalidades de protección con regulación específica, estableciendo condiciones y limitaciones para los usos y la edificación, así como para la ejecución de infraestructuras o actividades.
  - b Señalamiento de ámbitos de suelo rústico apto para su posible incorporación al desarrollo urbanístico, mediante la realización de planes parciales, estableciendo los criterios o condicionantes para su programación, redacción y ejecución, y para su señalamiento allí donde éste no hubiera sido realizado por el Plan.
5. En Suelo de Sistemas Generales:
- a Definición de los fines o usos a que se destinan y condicionantes para su ejecución, si las hubiese.
  - b Modo de gestión y de adscripción, en su caso, a ámbitos de suelo rústico, sectores de suelo urbanizable o mecanismos de gestión en suelo urbano.
- 6 Las regulaciones del Plan General se complementan con los regímenes de servidumbres, protecciones u otras determinaciones, generales o sectoriales de rango superior y obligado cumplimiento establecidas por legislación o normativa y que son de aplicación se haga o no referencia expresa a las mismas en el Plan General.

#### **Artículo 3.1.14.- Aprovechamiento urbanístico real y susceptible de apropiación**

1. El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante alguno de estos sistemas:
- a Índice de edificabilidad por superficie de parcela



- b En función de la ordenación específica directa
  - c Por aplicación de parámetros formales limitativos u otros
2. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la Ley del Suelo en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela concreta y de las determinaciones de equidistribución de beneficios y cargas que establece para la misma el Plan General, en función de la clasificación y categoría del suelo en el que está emplazada.
  3. La aplicación de las determinaciones de equidistribución se realiza en función de las diferentes áreas de reparto que distingue el Plan General, de tal forma, que el aprovechamiento patrimonializable correspondiente a cada finca, en su caso, es el resultado de aplicar, a su superficie, el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto en el que está incluida.

## CAPITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO

### Artículo 3.2.1.- Delimitación del suelo urbano

1. El Plan General delimita como suelo urbano los terrenos señalados como tales en el plano de: Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio, por darse en ellos alguna de las condiciones señaladas por el artículo 64 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. En el desarrollo del planeamiento, se incorporarán al suelo urbano los terrenos que en ejecución de los planes de desarrollo lleguen a disponer de los elementos de urbanización establecidos en el mencionado artículo 64 de la Ley del Suelo de Galicia.
3. El Plan General establece en suelo urbano las siguientes zonas, cuyo nombre y, en su caso, sigla de identificación, se relaciona:
 

a	Ordenación Consolidada	O.C.	
b	Manzana Cerrada	M.C.	
c	Lineal Mixto	L.M.	
d	Unifamiliar	Grado 1	U - 1
		Grado 2	U - 2
e	Travesía-Foxas	U - 1 (T-F)	
f	Sartego	U - 2 (S)	
g	Rueiro	R	
h	Industrial	IND	
i	Espacios Libres	Privados	E.L.P.
		Plazas Públicas	Pz.P.
		Parques Públicos	P.P.
		Costas	P.C.
j	Equipamiento	E	

k	Puerto		P.
l	Protección	Costas Autopista Ferrocarril	P.C. P.A. P.F.

- Las condiciones particulares de cada zona, denominadas Normas Zonales, se detallan en el Título 8 de estas Normas.

### **Artículo 3.2.2.- Situaciones en suelo urbano.**

Dentro del suelo urbano el Plan establece dos categorías, en función de su estado de edificación y/o urbanización:

- Suelo Urbano Consolidado:** Es en el que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, lo constituye el suelo urbano que está dotado de los correspondientes servicios urbanísticos y que se encuentra completamente transformado por la urbanización y la edificación. A su vez es coincidente con la ordenación propuesta en el Plan General, siendo necesarias únicamente actuaciones individualizadas de adecuación a las alineaciones, (sin procesos complejos y completos de equidistribución de beneficios y cargas), así como de obras ordinarias de urbanización, para dotar a cada parcela de la condición objetiva de solar edificable. Se encuentra regulado por el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable y por las correspondientes Normas Zonales.
- Suelo Urbano No Consolidado:** Es en el que se considera no realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, lo constituye el suelo urbano que está en avanzado estado de urbanización o consolidación, pero que requiere un proceso complejo y completo de gestión urbanística, comprensivo de equidistribución de cargas y beneficios, y de obras complementarias de urbanización, a los efectos de adecuarlo a la ordenación propuesta por la presente revisión del Plan General y dotarlo de los correspondientes servicios urbanísticos. Se encuentra regulado por el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable y por las correspondientes delimitaciones y determinaciones de las Áreas de Planeamiento Específico en que se encuentra subdividido. Figurando las fichas individualizadas de cada Área de Planeamiento Específico como un anexo a estas Normas.

### **Artículo 3.2.3.- Régimen de aprovechamiento en suelo urbano**

- Los propietarios de suelo urbano, sea cual sea la calificación del mismo, en virtud del contenido del artículo 71 de la Ley del Suelo de Galicia, tienen derecho al aprovechamiento urbanístico, o a su equivalente económico.
- La adquisición del aprovechamiento urbanístico, se hará por el cumplimiento de las previsiones fijadas en el Plan o por los instrumentos que lo desarrollen.
- En suelo urbano y de conformidad con las categorías del mismo establecidas por el artículo 65 de la Ley del Suelo de Galicia, el aprovechamiento patrimonializable es:
  - En suelo urbano consolidado, el resultante de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
  - En suelo urbano no consolidado, en actuaciones incluidas en polígonos de ejecución integral, el resultante de aplicar en su terreno el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
- Para los sectores de suelo urbano no consolidado remitidos a planeamiento específico, de acuerdo con el contenido del artículo 11.1.b de la Ley del Suelo de Galicia, deberán

establecerse usos globales, niveles de intensidad, estándares y densidad, que no podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea, con una superficie edificada máxima de 8.250 metros cuadrados.

#### **Artículo 3.2.4.- Régimen para la edificación catalogada**

En la edificación catalogada o sujeta a regímenes individualizados de protección definidos por el Plan o por instrumentos de planeamiento, en cualquiera de los grados contemplados en estas Normas, se considera que el aprovechamiento patrimonializable coincide con el real.

#### **Artículo 3.2.5.- Concreción del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano**

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento se hará:
  - a En solares, cuando se produzca su edificación.
  - b En terrenos edificados, cuando se produzca la sustitución de la edificación existente.
  - c En obras de ampliación, al materializarse el incremento de superficie edificada.
  - d En obras de reestructuración y rehabilitación, siempre que se produzca incremento de la superficie edificada.
2. El aprovechamiento otorgado por el Plan General se consolidará mediante cualquiera de los usos admisibles.
3. En las áreas de reparto, salvo en edificios de uso exclusivo de equipamientos, la voluntaria renuncia a materializar la edificabilidad permitida según estas Normas y/o a consolidar el aprovechamiento otorgado en el Plan, por reducción de metros cuadrados lucrativos, no generará merma alguna de la cuantía de aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita y/o a adquirir al Ayuntamiento para su materialización.

#### **Artículo 3.2.6.- Edificabilidad a efectos de aprovechamiento.**

A efectos de cómputo de aprovechamiento se considerará la totalidad de la superficie construida computable, independientemente de su posición respecto a rasante, bajo cubierta, vuelos y demás parámetros urbanísticos.

#### **Artículo 3.2.7.- Categorías de usos y tipologías en suelo urbano**

1. A los efectos previstos en la Ley del Suelo de Galicia para actuaciones en suelo urbano o para la gestión de sistemas generales adscritos a ésta clase de suelo, las distintas zonas y Areas de Planeamiento Específico se agrupan en tres grandes categorías en cuanto a usos y tres grandes categorías en cuanto a tipología.
2. En cuanto a usos diferencia:
  - a Los de naturaleza residencial
  - b Los de naturaleza productiva
  - c Los de naturaleza dotacional.
3. En cuanto a tipología diferencia:

- a Medianera: integrada por los suelos señalados con o asimilados a Norma Zonal M.C.
  - b Individual: integrada por los suelos señalados con o asimilados a Norma Zonal U.
  - c Aislada: todos los demás.
4. De conformidad con la ordenación señalada por el Plan en el conjunto del suelo urbano prevalecen los suelos de uso dominante residencial y de tipología dominante aislada.

#### **Artículo 3.2.8.- Coeficientes de ponderación entre usos**

A efectos de cálculo de aprovechamiento tipo de las áreas de reparto, (art. 91 L.S.G.), el Plan establece la unidad (1) como coeficiente de ponderación entre las diferentes tipologías edificatorias y entre los distintos usos individualizados. Consiguiéndose de éste modo, una mayor adecuación a las condiciones urbanísticas del Municipio y a su capacidad de gestión y desarrollo de las propuestas del Plan General.

#### **Artículo 3.2.9.- Areas de reparto en suelo urbano no consolidado**

1. A los efectos previstos en el artículo 87 de la Ley del Suelo de Galicia el Plan General divide el suelo urbano no consolidado, en áreas de reparto, cuyo ámbito se indica en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, definidos como Areas de Planeamiento Específico, tienen la condición de ser áreas de reparto independiente y cuyas determinaciones y contenidos figuran en las correspondientes fichas.
3. Los cálculos de aprovechamiento tipo aplicables serán los que correspondan a cada área de reparto conforme a su medición específica.

#### **Artículo 3.2.10.- Sistema de actuación preferente**

Salvo señalamiento expreso del Plan General o del Ayuntamiento, en base a los artículos 125 y 126 de la Ley del Suelo de Galicia, el sistema preferente de actuación en suelo urbano no consolidado será el de compensación.

#### **Artículo 3.2.11.- Prioridad en la obtención de dotaciones y sistemas locales.**

El Ayuntamiento podrá, mediante el procedimiento del artículo 122 de la Ley del Suelo de Galicia, declarar prioritaria la obtención de determinadas dotaciones y/o sistemas locales, con el fin de facilitar y concentrar esfuerzos en su obtención.

### **CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO DE NUCLEO RURAL**

#### **Artículo 3.3.1.- Delimitación del suelo de núcleo rural**

1. El Plan General delimita como suelo de núcleo rural los terrenos señalados como tales

en el plano de: Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio, por darse en ellos las condiciones señaladas por el artículo 75 de la Ley del Suelo de Galicia.

2. Integran el suelo de núcleo rural aquellas áreas significadas por preexistencias o condiciones objetivas diferenciadas, soporte de ocupación residencial tradicional y caracterizadas por su especial vinculación, en mayor o menor grado con las actividades del sector primario.
3. Se consideran los siguientes asentamientos de población: Beelle Norte; Beelle Sur; Ribeira; Brea; Ameneiro; San Marcos y Fontenova.

#### **Artículo 3.3.2.- Régimen del suelo de núcleo rural**

1. Los terrenos incluidos en las áreas delimitadas como núcleos rurales, deberán ser destinados a usos relacionados con las actividades propias del medio rural y con las necesidades propias de la población residente, de acuerdo con el contenido de la Ley del Suelo de Galicia.
2. Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las tipologías de las edificaciones existentes, presentando una composición volumétrica, disposición de huecos, materiales y tratamientos exteriores adecuados al medio rural en el que se emplazan.
3. Cuando se pretenda reformar las edificaciones existentes los huecos, materiales y tratamientos exteriores serán adecuados a su condición de edificaciones propias del medio rural en el que se emplazan.

#### **Artículo 3.3.3.- Planes especiales de mejora de los núcleos rurales**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 13.f. de la Ley del Suelo de Galicia deberá redactarse un plan especial de mejora de los núcleos rurales cuando se den alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 27 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. Se consideran como indicadores que darán lugar a la necesidad de redactar un plan especial de mejora de núcleo rural los siguientes:
  - a Aumento de la población residente en el núcleo en más del 50%
  - b Ocupación del suelo apto para edificar, dentro de la delimitación del núcleo, superior al 75% de la superficie del mismo.

### **CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **Artículo 3.4.1.- Definición y ámbito**

1. El suelo urbanizable está constituido por los terrenos que el Plan clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad, de acuerdo con el contenido del artículo 67 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. Las delimitaciones del suelo urbanizable se grafían en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.

#### **Artículo 3.4.2.- Situaciones en suelo urbanizable**

1. El Plan distingue dos situaciones en suelo urbanizable.
  - a En ejecución
  - b Delimitado
2. Los sectores de suelo urbanizable en ejecución, corresponden a sectores señalados por el Plan General que se revisa y que se encuentran en estado activo de desarrollo y ejecución del planeamiento parcial. La presente Revisión del Plan General los delimita como Áreas de Planeamiento Específico (A P E), y con respecto a su ordenación los señala como Áreas de Ordenación Incorporada (A O I).
3. Los sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plan integran suelos que, además de preverse como necesarios para la evolución y crecimiento de la ciudad se considera conveniente y oportuno desarrollar en los plazos fijados por el Plan.
4. Previamente a la redacción y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo se podrán autorizar excepcionalmente usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se harán constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

#### **Artículo 3.4.3.- Programa y Cálculo de aprovechamiento**

1. El programa del Plan General en suelos urbanizables se compone de:
  - a La programación prevista en el Plan para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.
  - b La programación específica del suelo urbanizable en ejecución, conforme a lo recogido por su planeamiento correspondiente.
2. La aprobación de planes parciales, en suelos urbanizables, supondrá la automática adecuación del programa del Plan General, que incorporará, en sus propios términos y con carácter complementario, lo aprobado para dichos suelos.
3. La asignación de sectores a cuatrienios, su programación, los cálculos de aprovechamiento y sus resultados y la vinculación cuantitativa y/o específica de sistemas generales, son los expresados en el capítulo correspondiente de la memoria del Plan General y en las fichas individualizada de cada sector.

#### **Artículo 3.4.4.- Sectores de suelo urbanizable en ejecución**

1. El Plan define el suelo urbanizable en ejecución como aquel en el que, habiendo sido clasificado como urbanizable programado por el Planeamiento que se revisa y estando en proceso activo de gestión y ejecución, se considera conveniente y oportuno mantener las determinaciones y contenidos del Planeamiento que se revisa. (Polígono Industrial de Vilar do Colo).
2. A efectos de reparto de cargas y beneficios se mantienen las que les fueron asignadas en el Planeamiento que se revisa, con los aprovechamientos que les corresponden de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

3. El plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, presenta la delimitación del suelo urbanizable en ejecución, y lo identifica mediante las letras: S. Urble; APE; AOI.
4. El plan regula el suelo urbanizable en ejecución mediante remisión a la figura de planeamiento correspondiente, (Plan Parcial del Polígono Industrial de Vilar do Colo, así como los documentos posteriores de desarrollo del mismo) y a las precisiones establecidas en ficha individualizada recogidas en anexo a éstas Normas.
5. En ausencia de determinación expresa en el planeamiento correspondiente y/o en la ficha individualizada, se entenderá que:
  - a Para el desarrollo del planeamiento, la normativa urbanística del Planeamiento que se revisa tendrá el carácter de Normas Complementarias y/o Subsidiarias.
  - b Para la redacción de ordenanzas del planeamiento parcial, regirán las definiciones, condiciones generales de la edificación y demás extremos pertinentes de las presentes Normas.

#### **Artículo 3.4.5.- Sectores de suelo urbanizable delimitados**

1. El plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable presenta la delimitación de tres sectores de suelo urbanizable, identificándoles mediante las letras S.Urble; APE; AOD.
2. A efectos del desarrollo de planeamiento cada sector delimitado constituye una unidad indivisible.
3. El Plan regula el sector delimitado mediante ficha individualizada que fija las condiciones que deben ser atendidas por el correspondiente plan parcial.

#### **Artículo 3.4.6.- Areas de reparto en suelo urbanizable delimitado.**

1. De conformidad con lo establecido por el artículo 90 de la Ley del Suelo de Galicia, se define una única área de reparto en suelo urbanizable delimitado, integrada por los sectores de suelo urbanizable programado.
2. A efectos de ejecución, el plan parcial podrá subdividir los sectores en polígonos de ejecución integral con sujeción a lo dispuesto en los artículos 120 y 121 de la Ley del Suelo de Galicia. Con posterioridad al planeamiento parcial podrán igualmente señalarse polígonos de ejecución integral conforme a lo establecido por la mencionada Ley del Suelo.

#### **Artículo 3.4.7.- Cesión anticipada de dotaciones**

1. En suelo urbanizable cabrá la cesión y ocupación anticipada de suelo dotacional de carácter local, o de sistemas generales adscritos al sector, cuando haya adquirido plena eficacia la determinación de los aprovechamientos correspondientes al suelo anticipadamente cedido. Lo que se entenderá cumplido con la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
2. La cesión anticipada de dotaciones afecta al suelo, no pudiendo traducirse al deber de urbanizar vinculado al suelo por la legislación vigente. La urbanización cumplirá, por tanto, los plazos que para ella se prevea.

## **CAPITULO 5. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO**

### **Artículo 3.5.1.- Definición y ámbito**

1. Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con el contenido del artículo 68 de la Ley del Suelo de Galicia, los terrenos no incluidos por el Plan General en ninguna de las anteriores clases de suelo urbano, de núcleo rural o urbanizable.
2. Son aquellos terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.
3. Pertenecen al suelo rústico los suelos adscritos a esa clase de suelo en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.

### **Artículo 3.5.2.- Régimen general del suelo rústico**

1. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza y a la preservación y conservación de los recursos naturales.
2. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo rústico viene determinado por el rendimiento agrícola o natural del que fueron inicialmente susceptibles los terrenos.
3. El suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación y al uso que sobre él impusiera el Plan General no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento rústico que le es propio.
4. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno rústico a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, si no que deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

### **Artículo 3.5.3.- Parcelaciones rústicas**

1. En el suelo rústico, sólo podrán realizarse las segregaciones o divisiones de terrenos, que cumplan las condiciones de la unidad mínima de cultivo definida por la legislación vigente.
2. No podrán efectuarse transferencias de propiedad, con divisiones o segregaciones que den lugar a fincas de dimensiones inferiores a las señaladas como parcelas mínimas en estas Normas.
3. Con arreglo al artículo 174 de la Ley del Suelo de Galicia, se considerará ilegal toda parcelación urbanística de esta clase de suelo.

### **Artículo 3.5.4.- Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico**



1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva.
2. Se reputará ilegal toda parcelación urbanística en suelo rústico.
3. La existencia de una parcelación urbanística ilegal en suelo rústico llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse y la paralización inmediata de las obras.
4. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
  - a Tener una distribución, forma parcelaria y adecuación a tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
  - b Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2,00 metros.
  - c Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas; o disponer de canalizaciones o de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto; o, tener estación de transformación común a todas ellas; o contar con red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
  - e Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

#### **Artículo 3.5.5.- Definición de núcleo de población**

1. Se define como núcleo de población a la agrupación de viviendas que por su destino, implantación y forma de ordenación de las mismas, tiene función y características de núcleo urbano.
2. Las viviendas unifamiliares aisladas existentes, situadas en el suelo rústico así como aquellas nuevas viviendas que en algunas zonas pudieran construirse en aplicación de las Normas específicas de esta clase de suelo, no constituirán núcleo de población.

#### **Artículo 3.5.6.- Formación de núcleo de población**

1. En suelo rústico se entenderá que constituye riesgo de formación de núcleo, las parcelaciones rústicas, nivelación de terrenos, apertura de nuevos caminos, etc. que aun justificando su carácter rural no vinieran avalados por el correspondiente informe de los Ministerios o Consejerías Autónomas de Agricultura, Obras Públicas y Urbanismo o Industria, y en todo caso careciesen de licencia municipal. Lo mismo será de aplicación cuando se pretendiesen realizar obras y proyectos de urbanización en terrenos situados en el suelo rústico y que no justificasen suficientemente su objeto.

### **Artículo 3.5.7.- Planeamiento especial**

En desarrollo de las previsiones de las Normas para esta clase de suelo, podrán formularse Planes Especiales, que tendrán por finalidad cualquiera de las admitidas por la Ley del Suelo de Galicia. Además podrán redactarse éstos para la ejecución directa de las obras de infraestructuras básicas relativas a comunicaciones, el abastecimiento de agua, suministro de energía, saneamiento y la realización de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio localizadas en este suelo.

### **Artículo 3.5.8.- Categorías de suelo rústico**

1. En el suelo rústico y para la determinación del régimen aplicable a cada suelo el Plan General establece dos categorías de suelo rústico identificadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio, dichas categorías son las siguientes:
  - a Rústico Apto para Urbanizar, S.R.A.U., sujeto a restricciones edificatorias y de usos, compatibles con el mantenimiento y potenciación de actividades agropecuarias. Conteniendo, a su vez, las áreas previstas por el Plan General como aptas para su incorporación futura al proceso de desarrollo urbanístico.
  - b Rústico de Especial Protección, S.R.E.P., delimitado por razones de conservación y de protección medioambientales y paisajísticas, o de especial protección por razones etnológicas y culturales, así como en función de legislación sectorial o protección de zonas de servidumbre del dominio público.
2. La delimitación de estas categorías de suelo está ajustada a la existencia de linderos de masas forestales, de parcelas agrícolas, o de caminos, correspondiendo su interpretación en última instancia a los Servicios Técnicos Municipales, en base a lo descrito en los planos y a lo señalado en las servidumbres de protección y en la legislación sectorial correspondiente.

### **Artículo 3.5.9.- Régimen del suelo rústico apto para urbanizar**

1. Es el suelo de uso tradicionalmente agropecuario, su delimitación tiene por objeto señalar aquellos suelos que por sus características y/o localización relativa el Plan General considera, en principio, que deben ser preservados del proceso de urbanización y por lo tanto, implica la voluntad de mantener su evolución dentro de la lógica normal del medio no urbano. Las áreas de esta categoría de suelo, de conformidad con el artículo 14 de la Ley del Suelo de Galicia, están grafiadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.
2. Los terrenos correspondientes a esta categoría de suelo rústico, en tanto mantengan este carácter, y de conformidad con el contenido del artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia, deberán ser destinados a usos característicos del medio rural vinculados a la utilización de los recursos naturales. Así mismo, en estas áreas podrán delimitarse sectores para su desarrollo por planes parciales, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo de Galicia, para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico.
3. Estas actuaciones quedarán sometidas al mismo régimen urbanístico que el establecido para el suelo urbanizable, con la limitación de no poder superar una densidad media de diez viviendas por hectárea (10 viv./Ha.) con una edificabilidad de 0,25 metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
4. El aprovechamiento tipo de los sectores que se delimiten para el suelo rústico apto para urbanizar, se determinará por los respectivos planes parciales de acuerdo con el

procedimiento establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **Artículo 3.5.10.- Zonas de suelo rústico de especial protección**

1. Su delimitación tiene por objeto señalar aquellos suelos rústicos que, por sus especiales condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas, ecológicas y etnológicas, o por la existencia de servidumbres de protección del dominio público o por legislación sectorial, el Plan General considera que deben ser protegidos en aras a una conservación del territorio, el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural.
2. El Plan General establece cuatro zonas de Suelo Rústico de Especial Protección identificadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio, dichas zonas son las siguientes:
  - a Ambiental, (S.R.E.P.A.)- Tiene por objeto preservar y mejorar las características del medio natural existente y sus valores ecológicos, medio-ambientales y paisajísticos. Se incluyen en este suelo las zonas de servidumbres de protección del dominio público, (en especial las correspondientes al D.P.M.T.).
  - b De Ribera, (S.R.E.P.R.)- Tiene por objeto preservar y mejorar las características medio-ambientales y paisajísticas de las zonas de ribera de los distintos cursos fluviales existentes.
  - c De Costa, (S.R.E.P.C.)- Tiene por objeto preservar y mejorar las características medio-ambientales y paisajísticas de las zonas de costa marítima existentes, consideradas exclusivamente en función de sus valores morfológicos, topográficos y ecológicos. No se incluyen las zonas de servidumbre de protección del D.P.M.T. ya que se consideran de protección ambiental.
  - d De Patrimonio, (S.R.E.P.P.)- Tiene por objeto preservar y potenciar las características culturales y paisajísticas de los enclaves de valor cultural, de conformidad con las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente.

#### **Artículo 3.5.11.- Régimen del suelo rústico especialmente protegido**

1. Los suelos correspondientes a la categoría de suelo rústico especialmente protegido sólo podrán ser destinados a usos que no incidan negativamente en la conservación y mejora de las características medio ambientales y etnológicas de estos suelos, ni en los objetivos y características de las servidumbres sectoriales de protección existentes.
2. De producirse, en los suelos delimitados como de especial protección, la calificación de alguno de sus ámbitos como espacio o parque natural, mediante la correspondiente declaración sectorial medioambiental, las condiciones de actuación y uso serán las que de ella y de su desarrollo se deriven. Entretanto, las condiciones fijadas en estas Normas serán directamente aplicables y mantendrán, en todo caso, el carácter de Normas Complementarias.

### **CAPITULO 6. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

### **Artículo 3.6.1.- Definición y delimitación de los sistemas generales**

1. Son suelos de sistemas generales los que el Plan señala como tales por estar destinados a albergar viario, usos o instalaciones públicas de nivel ciudad o superior y formar parte de la estructura general y orgánica del territorio.
2. En cuanto a la relación entre los sistemas generales y la revisión, modificación o adecuación del planeamiento:
  - a La eliminación de cualquiera de ellos supondría revisión del planeamiento.
  - b La aparición o determinación de nuevos elementos, supondrá una modificación.
  - c Los ajustes de trazado del viario, que no supongan merma de funcionalidad y la variación de los elementos de conexión, se entenderán como adecuación del Plan, y lo mismo ocurrirá con cambios en la delimitación precisa de sistemas generales viarios, o de espacios libres o dotacionales que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas; no supongan cambio de criterio funcional; y no supongan variación superficial en más o menos 5% respecto de lo señalado por el Plan.
3. El Plan señala expresamente los suelos de sistemas generales mediante la delimitación en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.
4. La aprobación del Plan implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos destinados a sistemas generales.

### **Artículo 3.6.2.- Ordenación de los sistemas generales**

1. La ordenación de los sistemas generales se realiza en función del tipo de determinaciones que respecto de cada uno de ellos se incorpora en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable y, en su caso, los conjuntos de listados y/o fichas que complementan estas Normas.
2. La ordenación se produce por alguno de los siguientes procedimientos:
  - a Por tener señalado un uso básico o pormenorizado en cuyo caso se estará a lo regulado al respecto en esta Normativa.
  - b Por estar identificado con un equipamiento, en cuyo caso se estará a lo que se señale respecto del mismo.
  - c Por estar incluido en el ámbito de un área específica o señalado como tal, en cuyo caso se estará a lo que señale la correspondiente ficha.
3. Además, y en todo caso, les será de aplicación la normativa sectorial y el régimen de servidumbres que les fuera inherente en función de su naturaleza.

### **Artículo 3.6.3.- Ejecución de sistemas generales**

1. El desarrollo de los sistemas generales se hará mediante:
  - a Planes Especiales.
  - b Proyectos de Urbanización o de obras para el total del sistema general.

- c Anteproyecto de urbanización o de obras para el total del sistema general y proyecto de cada una de las partes o etapas en que aquél lo subdivide.
2. Su desarrollo, se llevará a efecto de acuerdo con la programación prevista en el Plan. Tanto su desarrollo como la ejecución posterior se harán mediante la coordinación de actuaciones públicas y privadas en consonancia con las previsiones del Plan.

#### **Artículo 3.6.4.- Régimen de obtención de suelo de los sistemas generales**

1. A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas generales, los suelos pueden ser: conseguidos o propuestos.
2. Son suelos de sistemas generales conseguidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinase el Plan, sean de titularidad pública y hayan sido conseguidos por:
  - a Cesión, o permuta con terrenos conseguidos por cesión;
  - b Expropiación (o acuerdo expropiatorio) al estar incluidos en el ámbito de un proyecto de expropiación;
  - c Compra.
3. Son suelos de sistemas generales propuestos todos los demás. Para ellos el Plan especifica tres situaciones:
  - a Adscrito, vinculado.
  - b Adscrito, no vinculado.
  - c Expropiación.
4. Son suelos adscritos vinculados los de sistemas generales adscritos en suelo urbanizable para los que el Plan señala expresamente el sector o ámbito en que habrá de materializar sus aprovechamientos.
5. Son suelos adscritos no vinculados los de sistemas generales adscritos en suelo urbanizable que no tienen aún señalado expresamente sector o ámbito en que materializar sus aprovechamientos.
6. Son suelos propuestos por expropiación los de sistemas generales adscritos en suelo urbano y los de sistemas generales adscritos en suelo rústico.

#### **Artículo 3.6.5.- Régimen de los sistemas generales conseguidos**

1. Los suelos de sistemas generales conseguidos se incorporarán al dominio público y se afectarán al uso determinado por el Plan, sin perjuicio de los procedimientos y regulaciones específicas que en función de su titularidad, uso y estado fuesen aplicables, ni de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, les fueran inherentes.
2. Los cambios de uso dotacional, viario o de infraestructuras a que pudiera obligar el Plan respecto de los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

#### **Artículo 3.6.6.- Obtención de sistemas generales adscritos vinculados**

1. De conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo su obtención se podrá producir por:
  - a Cesión.
  - b Ocupación directa.
  - c Expropiación.
2. En el caso de ocupación directa, se produce una privación de la propiedad privada mediante ocupación y pago diferido en aprovechamiento, materializabo en un polígono de ejecución integral al que se incorpora el propietario afectado. La Administración adquiere la propiedad, una vez ocupada la finca, al formalizar dicha ocupación mediante acta en la que se reconoce el derecho a materializar el aprovechamiento en un polígono de ejecución integral determinado. La obtención por ocupación directa requiere la previa determinación de los aprovechamientos correspondientes al titular del terreno a ocupar.
3. En la obtención por expropiación, la administración actuante queda integrada, con carácter de subrogada, en el polígono de ejecución integral, sector o ámbito al que estuviese adscrita la superficie correspondiente.

**Artículo 3.6.7.- Obtención de sistemas generales adscritos pendientes de vinculación**

1. Su obtención podrá darse mediante:
  - a Vinculación y obtención posterior.
  - b Expropiación previa a la vinculación.
2. La vinculación supone el señalamiento por el Ayuntamiento del ámbito, sector y/o polígono de ejecución integral en el que deben y pueden materializarse los aprovechamientos de los propietarios del suelo. Se producirá: en función de las condiciones de desarrollo de planeamiento de los terrenos a que se vincula:
  - a Si tienen pendiente su desarrollo mediante figura de planeamiento: previa o conjuntamente con la aprobación de la figura correspondiente.
  - b Si no tienen pendiente su desarrollo mediante figura de planeamiento: previa o conjuntamente con la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación en su caso.

**Artículo 3.6.8.- Obtención de sistemas generales por expropiación**

1. La obtención por expropiación de suelo de sistemas generales se podrá producir:
  - a Opcionalmente, en suelos señalados como adscritos, vinculados o no.
  - b En suelos señalados como propuestos por expropiación.
2. En ambos casos, la obtención del suelo por expropiación, así como la ejecución del propio sistema general, exigirá la redacción y aprobación previa del correspondiente plan especial.
3. A efectos de actuaciones expropiatorias, se establecen los criterios de valoración conforme a la legislación urbanística vigente.

4. La adquisición de dominio por la administración se producirá mediante pago o consignación v ocupación formalizada mediante acta.

**Artículo 3.6.9.- Definición y delimitación de los sistemas locales**

1. Son suelos de sistemas locales los que el Plan señala como tales por estar destinados a albergar viario, usos o instalaciones públicas de nivel local y, por lo tanto, no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
2. En cuanto a la relación entre los sistemas locales y la revisión, modificación o adecuación del planeamiento:
  - a La eliminación de cualquiera de ellos, la aparición o determinación de nuevos elementos, supondrá una modificación.
  - b Los ajustes de trazado del viario, que no supongan merma de funcionalidad y la variación de los elementos de conexión, se entenderán como adecuación del Plan, y lo mismo ocurrirá con cambios en la delimitación precisa de sistemas locales viarios, o de espacios libres o dotacionales que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas; no supongan cambio de criterio funcional; y no supongan variación superficial en más o menos 5% respecto de lo señalado por el Plan.
3. El Plan señala expresamente los suelos de sistemas locales en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

**Artículo 3.6.10.- Ordenación de los sistemas locales**

1. La ordenación de los sistemas locales se realiza en función del tipo de determinaciones que respecto de cada uno de ellos se incorpora por estar incluido en el ámbito de un área específica o señalado como tal, en cuyo caso se estará a lo que señale la correspondiente ficha.
2. La ordenación se produce por alguno de los siguientes procedimientos:
  - a Por tener señalado un uso básico o pormenorizado en cuyo caso se estará a lo regulado al respecto en esta Normativa.
  - b Por estar identificado con un equipamiento, en cuyo caso se estará a lo que se señale respecto del mismo.
3. Además, y en todo caso, les será de aplicación la normativa sectorial y el régimen de servidumbres que les fuera inherente en función de su naturaleza.

**Artículo 3.6.11.- Ejecución de sistemas locales**

El desarrollo de los sistemas locales se hará mediante:

- a Polígonos de ejecución integral.
- b Proyectos de urbanización o de obras para el total del sistema local.

**Artículo 3.6.12.- Régimen de obtención de suelo de los sistemas locales**

1. A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas locales, los

suelos pueden ser: conseguidos o propuestos.

2. Son suelos de sistemas locales conseguidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinase el Plan, sean de titularidad pública y hayan sido conseguidos por:
  - a Cesión, o permuta con terrenos conseguidos por cesión;
  - b Expropiación (o acuerdo expropiatorio) al estar incluidos en el ámbito de un proyecto de expropiación; o,
  - c Compra.
3. Son suelos de sistemas locales propuestos todos los demás. Para ellos el Plan especifica dos situaciones:
  - a Adscrito, vinculado.
  - b Expropiación.
4. Son suelos adscritos vinculados los de sistemas adscritos en suelo urbano no consolidado para los que el Plan señala expresamente el ámbito en el que habrá de materializar sus aprovechamientos.
5. Son suelos propuestos por expropiación los de sistemas locales adscritos en suelo urbano consolidado.

#### **Artículo 3.6.13.- Régimen de los sistemas locales conseguidos**

1. Los suelos de sistemas locales conseguidos se incorporarán al dominio público y se afectarán al uso determinado por el Plan, sin perjuicio de los procedimientos y regulaciones específicas que en función de su titularidad, uso y estado fuesen aplicables, ni de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, les fueran inherentes.
2. Los cambios de uso dotacional, viario o de infraestructuras a que pudiera obligar el Plan respecto de los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

#### **Artículo 3.6.14.- Obtención de sistemas locales adscritos vinculados**

1. De conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo de Galicia se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la gestión del polígono de ejecución integral en el que estén incluidos.
2. Los terrenos destinados a sistemas locales pendientes de obtención incluidos en ámbitos de las Areas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla.

#### **Artículo 3.6.15.- Obtención de sistemas locales por expropiación**

1. La obtención por expropiación de suelo de sistemas locales se podrá producir:
  - a Opcionalmente, en suelos señalados como adscritos vinculados.
  - b En suelos señalados como propuestos por expropiación.



2. A efectos de actuaciones expropiatorias, se establecen los criterios de valoración conforme a la legislación urbanística vigente.
3. La adquisición de dominio por la administración se producirá mediante pago o consignación v ocupación formalizada mediante acta.

## **CAPITULO 7. REGIMEN DE LOS ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION**

### **Artículo 3.7.1.- Definición de elemento fuera de ordenación**

1. De conformidad con el artículo 58.1 de la Ley del Suelo de Galicia, las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resulten disconformes con el mismo, de forma unívoca e irreducible, serán calificadas como "fuera de ordenación".
2. Tendrán a su vez la consideración de "fuera de ordenación" los usos pormenorizados existentes que resulten disconformes y no compatibles con las determinaciones específicas de usos establecidas por el Plan General.

### **Artículo 3.7.2.- Grados de fuera de ordenación.**

1. La existencia de edificaciones, instalaciones y usos actuales que quedarían "fuera de ordenación" por incumplimiento de las nuevas determinaciones del planeamiento, o de las condiciones específicas de la zona en que se encuentran, conlleva la necesidad de establecer diferentes "grados de fuera de ordenación", que sistematicen la posible realización de obras de conservación, mejora y/o ampliación de dichas edificaciones, instalaciones y usos, de modo que se compatibilicen los criterios de ordenación del actual Plan General con la tradicional dinámica de la realización de dicho tipo de obras en los elementos existentes.
2. Se establecen los siguientes grados de fuera de ordenación :
  - a Elementos en situación de inadecuación a la ordenación
  - b Elementos en situación de inadecuación a la normativa
  - c Elementos en situación preexistente
  - d Elementos en situación excepcional

### **Artículo 3.7.3.- Elementos en situación de inadecuación a la ordenación**

Se encuentran en situación de inadecuación a la ordenación en cualquier suelo:

- a Las edificaciones e instalaciones que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres públicos, así como los usos no adecuados a dicha calificación.
- b Las edificaciones, instalaciones y usos que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.
- c Los usos que el Plan señala expresamente como prohibidos.

- d Las edificaciones o instalaciones destinadas a usos incompatibles con el medio ambiente o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
- e Las edificaciones, instalaciones y usos comprendidos en los ámbitos de áreas de planeamiento específico, o que requieran la elaboración de Plan Especial o Estudio de Detalle, en tanto sean disconformes con las previsiones establecidas en dichos ámbitos.

**Artículo 3.7.4.- Elementos en situación de inadecuación a la normativa**

Están incluidos en la situación de inadecuación a la normativa, en cualquier suelo, las edificaciones, instalaciones y usos, que no incurran en la situación de inadecuación a la ordenación y en los que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- a Sobresalir de líneas de edificación vinculantes.
- b Estar destinado a un uso expresamente no compatible.
- c Ocupar un espacio o vacío libre privado de parcela señalado expresamente como tal por el Plan General.
- d Las edificaciones en suelo rústico de especial protección que no estén en situación de inadecuación a la ordenación.

**Artículo 3.7.5.- Elementos en situaciones preexistentes**

Son las edificaciones o usos existentes con anterioridad a la aprobación de esta 2ª Revisión del Plan General, ejecutadas bajo licencia y de acuerdo a los términos de la misma, que no pudiendo ser calificadas expresamente como “inadecuadas a la ordenación”, ni como inadecuadas a la normativa”, no se adecuan a algunas de las condiciones y determinaciones expresadas en estas Normas.

**Artículo 3.7.6.- Elementos en situación excepcional**

1. Se trata de las edificaciones, instalaciones y usos, contemplados en los artículos 3.7.3. y 3.7.4. anteriores, y cuyo mantenimiento implique la inviabilidad del viario propuesto en el desarrollo de las determinaciones y previsiones de las distintas Areas de Planeamiento Específico, (A.P.Es.).
2. Para que un elemento sea considerado en situación excepcional, deberá realizarse la aprobación definitiva del documento de planeamiento del Area de Planeamiento Específico correspondiente, en el que figurará la descripción y enumeración de las edificaciones, instalaciones y usos afectados.

**Artículo 3.7.7.- Tipos de obras permitidas en elementos fuera de ordenación**

De acuerdo con el contenido del artículo 58 de la Ley del Suelo de Galicia, las obras que se permiten, en función de los distintos grados de “fuera de ordenación”, serán las siguientes:

1. Consolidación: Son las obras de reparación y refuerzo de los elementos estructurales de un edificio con eventual sustitución parcial de éstos. No implicarán incremento de volumen, ni variación de los elementos arquitectónicos que organizan el espacio interior del edificio.

2. Conservación: Son las obras de mantenimiento y reparación de los elementos e instalaciones de un edificio con eventual sustitución parcial de éstos. No implicarán incremento de volumen, ni variación de los elementos arquitectónicos que organizan el espacio interior del edificio.
3. Mejora: Son las obras de reparación y sustitución, de elementos estructurales o no, que implican variación de los elementos arquitectónicos que organizan el espacio interior del edificio. No producirán aumento del volumen general del edificio.
4. Ampliación: Son las obras conducentes a producir aumentos de la superficie construida y, por lo tanto, del volumen edificado respecto a la configuración actual del edificio. Se excluyen de esta condición las pequeñas ampliaciones reseñadas en el apartado siguiente.
5. Adaptación: Son las obras de supresión o sustitución de elementos propios y/o añadidos de las edificaciones e instalaciones, así como las necesarias en función del cambio de uso, para que se adquirieran las condiciones suficientes de adecuación a la ordenación o a la normativa de dichas edificaciones, instalaciones y usos. Se consideran, a su vez, meras obras de adaptación las pequeñas ampliaciones, (nunca superiores al 10% de lo existente), cuya finalidad sea mejorar las condiciones de salubridad, higiene y accesibilidad de las edificaciones e instalaciones existentes.

#### **Artículo 3.7.8.- Tipos de obras permitidas en elementos inadecuados a la ordenación**

La situación de inadecuación a la ordenación conlleva la denegación de licencia salvo:

1. Las relativas a obras de adaptación necesarias en estos edificios e instalaciones, destinadas a subsanar la situación de inadecuación a la ordenación cuanto esto fuera posible.
2. Las relativas a obras de conservación, mantenimiento y reparación, de las edificaciones, requeridas en función del artículo 58 de la Ley del Suelo de Galicia, siempre que no superen las siguientes limitaciones:
  - a La sustitución de elementos de estructuras o fábricas en más de un 10% de su superficie.
  - b Un coste de ejecución material superior al 20% del valor de reposición actual del inmueble, excluido el suelo.
  - c La sustitución de elementos de las instalaciones y/o usos en cuantía superior al 15% del presupuesto de ejecución material correspondiente al coste de la ejecución del conjunto de la instalación, valorado a su precio actual.
3. A los efectos de los apartados anteriores, todo proyecto o solicitud de obras deberá acompañarse, necesariamente y para tales casos, del correspondiente documento, realizado por técnico competente, en el que se establezcan dichas valoraciones, a partir de la situación real existente, para su verificación por el Ayuntamiento, que podrá, en todo caso, realizar una valoración contradictoria.

#### **Artículo 3.7.9.- Tipos de obras permitidas en elementos inadecuados a la normativa**

La situación de inadecuación a la normativa conlleva la denegación de licencia salvo:

1. Las relativas a obras de adaptación necesarias en estos edificios e instalaciones para

eliminar su situación de inadecuación, así como las obras que permitan la compatibilidad del uso existente, o su cambio por otro acorde con la normativa.

2. Las relativas a las mejoras de las condiciones de salubridad, higiene y accesibilidad, de acuerdo con lo indicado en el apartado 5. del artículo 3.7.7. de estas Normas.
3. Las relativas a obras de conservación, mantenimiento y reparación, de las edificaciones, requeridas en función del artículo 58 de la Ley del Suelo de Galicia, siempre que no superen las siguientes limitaciones:
  - a La sustitución de elementos de estructuras o fábricas en más de un 25% de su superficie.
  - b Un coste de ejecución material superior al 40% del valor de reposición actual del inmueble, excluido el suelo.
  - c La sustitución de elementos de las instalaciones y/o usos, en cuantía superior al 25% del presupuesto de ejecución material correspondiente al coste de la ejecución del conjunto de la instalación, valorado a su precio actual.
4. A los efectos de los apartados anteriores, todo proyecto o solicitud de obras deberá acompañarse, necesariamente y para tales casos, del correspondiente documento, realizado por técnico competente, en el que se establezcan dichas valoraciones, a partir de la situación real existente, para su verificación por el Ayuntamiento, que podrá, en todo caso, realizar una valoración contradictoria.

#### **Artículo 3.7.10.- Tipos de obras permitidas en elementos en situación preexistente**

1. Las edificaciones e instalaciones en situación preexistente podrán ser objeto de las siguientes obras:
  - a Las de reparación, conservación y mantenimiento, requeridas en función del artículo 58 de la Ley del Suelo de Galicia, así como las de mejora y reestructuración de cubiertas y espacios exteriores.
  - b Así mismo, se podrán realizar obras de consolidación, ampliación y mejora de edificios destinados a vivienda y/o equipamientos, siempre que dichas obras cumplan, en sí mismas, las determinaciones del Plan y no agraven las condiciones de "fuera de ordenación" de la edificación preexistente.
  - c Las obras necesarias para el cambio de uso, dentro de los permitidos, o para mejorar las medidas correctoras del existente.
2. Así mismo, se podrán realizar obras de consolidación, ampliación y mejora de edificios destinados a vivienda y/o equipamientos, que tengan por objeto adecuarles a las vigentes condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad, aun cuando por las características de la parcela y de la edificación, resulte imposible su adecuación a la normativa actual del Plan General, siempre que no agraven las condiciones de inadecuación de la edificación preexistente respecto de las parcelas colindantes, ni signifiquen un aumento de la superficie construida superior al 20% de la inicial, ni un coste de ejecución material superior al 20% del valor de reposición actual del inmueble, excluido el suelo.
3. A los efectos de los apartados anteriores, todo proyecto o solicitud de obras, deberá acompañarse, necesariamente y para tales casos, del correspondiente documento, realizado por técnico competente, en el que se establezcan dichas valoraciones, a partir de la situación real existente, para su verificación por el Ayuntamiento, que podrá, en todo caso, realizar una valoración contradictoria.

**Artículo 3.7.11.- Tipos de obras permitidas en elementos en situación excepcional**

1. En las edificaciones e instalaciones en situación excepcional sólo son admisibles las obras necesarias para eliminar dicha situación. En caso de demolición se aplicará la legislación vigente sobre el tema.
2. En el supuesto excepcional del artículo 58.3 de la Ley del Suelo de Galicia, sólo se permitirán obras de conservación y consolidación de las edificaciones, que no superen las siguientes limitaciones:
  - a La sustitución de elementos de estructuras o fábricas en más de un 5% de su superficie.
  - b Un coste de ejecución material superior al 15% del valor de reposición actual del inmueble, excluido el suelo.
  - c La sustitución de elementos de las instalaciones y/o usos, en cuantía superior al 10% del presupuesto de ejecución material correspondiente al coste de la ejecución del conjunto de la instalación, valorado a su precio actual.
3. A los efectos de los apartados anteriores, todo proyecto o solicitud de obras deberá acompañarse, necesariamente y para tales casos, del correspondiente documento, realizado por técnico competente, en el que se establezcan dichas valoraciones, a partir de la situación real existente, para su verificación por el Ayuntamiento, que podrá, en todo caso, realizar una valoración contradictoria.

# INDICE

## **LIBRO PRIMERO: GENERALIDADES**

### **TITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

<b>CAPITULO 1.</b>	<b>PRELIMINARES.</b>	<b>Pag. 002</b>
<b>Artículo 1.1.1.-</b>	Naturaleza y Objeto del Plan General.	
<b>Artículo 1.1.2.-</b>	Ámbito territorial de aplicación.	
<b>Artículo 1.1.3.-</b>	Vigencia.	
<b>Artículo 1.1.4.-</b>	Efectos del Plan General.	
<b>Artículo 1.1.5.-</b>	Revisión del Plan General.	
<b>Artículo 1.1.6.-</b>	Revisión del Programa de Actuación	
<b>Artículo 1.1.7.-</b>	Modificación del Plan General	
<b>Artículo 1.1.8.-</b>	Adecuación del Plan General	
<b>Artículo 1.1.9.-</b>	Documentación del Plan General	
<b>Artículo 1.1.10.-</b>	Contenido de los documentos	
<b>Artículo 1.1.11.-</b>	Interpretación del Plan	
<b>Artículo 1.1.12.-</b>	Determinaciones vinculantes e indicativas	
<b>Artículo 1.1.13.-</b>	Ordenanzas Complementarias	
<b>Artículo 1.1.14.-</b>	Competencias para el desarrollo y ejecución del Plan.	
<b>CAPITULO 2.</b>	<b>DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>Pag. 009</b>
<b>Artículo 1.2.1.-</b>	Supeditación al planeamiento urbanístico	
<b>Artículo 1.2.2.-</b>	Aprovechamiento urbanístico	
<b>Artículo 1.2.3.-</b>	Deberes básicos de los propietarios	
<b>Artículo 1.2.4.-</b>	Derechos básicos de los propietarios	
<b>Artículo 1.2.5.-</b>	Derechos de realojo y retorno	
<b>Artículo 1.2.6.-</b>	Contenido del deber de conservación	
<b>Artículo 1.2.7.-</b>	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.	
<b>Artículo 1.2.8.-</b>	<b>Ordenes de ejecución</b>	
<b>Artículo 1.2.9.-</b>	Conservación específica del patrimonio cultural	

## **TITULO 2. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Pag. 014**

- Artículo 2.1.1.-** Competencia para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan
- Artículo 2.1.2.-** Prioridad en el desarrollo
- Artículo 2.1.3.-** Desarrollo del Plan
- Artículo 2.1.4.-** Precisión de delimitaciones
- Artículo 2.1.5.-** Instrumentos de desarrollo del Plan
- Artículo 2.1.6.-** Figuras de planeamiento
- Artículo 2.1.7.-** Figuras complementarias de planeamiento
- Artículo 2.1.8.-** Proyectos de gestión urbanística
- Artículo 2.1.9.-** Proyectos de obras urbanísticas
- Artículo 2.1.10.-** Licencia urbanística
- Artículo 2.1.11.-** Ordenanzas Municipales
- Artículo 2.1.12.-** Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

### **CAPITULO 2. GESTION DEL PLAN Pag. 018**

- Artículo 2.2.1.-** Gestión del planeamiento
- Artículo 2.2.2.-** Delimitación de áreas de reparto
- Artículo 2.2.3.-** Realización de la gestión del planeamiento
- Artículo 2.2.4.-** Delimitación de polígonos de ejecución integral
- Artículo 2.2.5.-** Sistemas de actuación
- Artículo 2.2.6.-** Sistema de compensación
- Artículo 2.2.7.-** Sistema de cooperación
- Artículo 2.2.8.-** Sistema de expropiación
- Artículo 2.2.9.-** Derechos de tanteo y retracto
- Artículo 2.2.10.-** Patrimonio municipal del suelo



**CAPITULO 3.****EJECUCION DEL PLANEAMIENTO****Pag. 021**

- Artículo 2.3.1.-** Disposiciones generales
- Artículo 2.3.2.-** Proyecto Unitario
- Artículo 2.3.3.-** Clases de proyectos
- Artículo 2.3.4.-** Proyectos de urbanización
- Artículo 2.3.5.-** Proyectos de edificación
- Artículo 2.3.6.-** Proyectos de otras actuaciones urbanísticas
- Artículo 2.3.7.-** Proyectos de actividades

**CAPITULO 4.****OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS****Pag. 023**

- Artículo 2.4.1.-** Obras en los edificios
- Artículo 2.4.2.-** Tipos de obras en los edificios
- Artículo 2.4.3.-** Niveles de obras
- Artículo 2.4.4.-** Naturaleza de las obras
- Artículo 2.4.5.-** Objeto de las obras
- Artículo 2.4.6.-** Obras de demolición de edificaciones
- Artículo 2.4.7.-** Obras de nueva edificación

**TITULO 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO****CAPITULO 1.****ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO****Pag. 028**

- Artículo 3.1.1.-** Atributos urbanísticos básicos del territorio
- Artículo 3.1.2.-** Clasificación del suelo.
- Artículo 3.1.3.-** Calificación del Suelo
- Artículo 3.1.4.-** Calificación de suelo: usos de edificación catalogada.
- Artículo 3.1.5.-** Zonificación del suelo
- Artículo 3.1.6.-** Características de las zonas de suelo
- Artículo 3.1.7.-** Condiciones de las zonas de suelo: aplicación
- Artículo 3.1.8.-** Tipos de áreas con planeamiento específico

- Artículo 3.1.9.-** Areas de planeamiento específico con ordenación incorporada
- Artículo 3.1.10.-** Areas de planeamiento específico con ordenación remitida
- Artículo 3.1.11.-** Areas de planeamiento específico con ordenación diferida
- Artículo 3.1.12.-** Programación urbanística
- Artículo 3.1.13.-** Ordenación Urbanística del territorio
- Artículo 3.1.14.-** Aprovechamiento urbanístico real y susceptible de apropiación

**CAPITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO Pag. 034**

- Artículo 3.2.1.-** Delimitación del suelo urbano
- Artículo 3.2.2.-** Situaciones en suelo urbano
- Artículo 3.2.3.-** Régimen de aprovechamiento en suelo urbano
- Artículo 3.2.4.-** Régimen para la edificación catalogada
- Artículo 3.2.5.-** Concreción del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano
- Artículo 3.2.6.-** Edificabilidad a efectos de aprovechamiento
- Artículo 3.2.7.-** Categorías de usos y tipologías en suelo urbano
- Artículo 3.2.8.-** Coeficientes de ponderación entre usos
- Artículo 3.2.9.-** Areas de reparto en suelo urbano no consolidado
- Artículo 3.2.10.-** Sistema de actuación preferente
- Artículo 3.2.11.-** Prioridad en la obtención de dotaciones y sistemas locales.

**CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO DE NUCLEO RURAL Pag. 038**

- Artículo 3.3.1.-** Delimitación del suelo de núcleo rural
- Artículo 3.3.2.-** Régimen del suelo de núcleo rural
- Artículo 3.3.3.-** Planes especiales de mejora de los núcleos rurales

**CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Pag. 039**

- Artículo 3.4.1.-** Definición y ámbito
- Artículo 3.4.2.-** Situaciones en suelo urbanizable

- Artículo 3.4.3.-** Programa y Cálculo de aprovechamiento
- Artículo 3.4.4.-** Sectores de suelo urbanizable en ejecución
- Artículo 3.4.5.-** Sectores de suelo urbanizable delimitados
- Artículo 3.4.6.-** Areas de reparto en suelo urbanizable delimitado
- Artículo 3.4.7.-** Cesión anticipada de dotaciones

**CAPITULO 5. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO Pag. 042**

- Artículo 3.5.1.-** Definición y ámbito
- Artículo 3.5.2.-** Régimen general del suelo rústico
- Artículo 3.5.3.-** Parcelaciones rústicas
- Artículo 3.5.4.-** Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico
- Artículo 3.5.5.-** Definición de núcleo de población
- Artículo 3.5.6.-** Formación de núcleo de población
- Artículo 3.5.7.-** Planeamiento especial
- Artículo 3.5.8.-** Categorías de suelo rústico
- Artículo 3.5.9.-** Régimen del suelo rústico apto para urbanizar
- Artículo 3.5.10.-** Zonas de suelo rústico de especial protección
- Artículo 3.5.11.-** Régimen del suelo rústico especialmente protegido

**CAPITULO 6. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES Pag. 046**

- Artículo 3.6.1.-** Definición y delimitación de los sistemas generales
- Artículo 3.6.2.-** Ordenación de los sistemas generales
- Artículo 3.6.3.-** Ejecución de sistemas generales
- Artículo 3.6.4.-** Régimen de obtención del suelo de los sistemas generales
- Artículo 3.6.5.-** Régimen de los sistemas generales conseguidos
- Artículo 3.6.6.-** Obtención de sistemas generales adscritos vinculados
- Artículo 3.6.7.-** Obtención de sistemas generales adscritos pendientes de vinculación
- Artículo 3.6.8.-** Obtención de sistemas generales por expropiación
- Artículo 3.6.9.-** Definición y delimitación de los sistemas locales

- Artículo 3.6.10.-** Ordenación de los sistemas locales
- Artículo 3.6.11.-** Ejecución de sistemas locales
- Artículo 3.6.12.-** Régimen de obtención de suelo de los sistemas locales
- Artículo 3.6.13.-** Régimen de los sistemas locales conseguidos
- Artículo 3.6.14.-** Obtención de sistemas locales adscritos vinculados
- Artículo 3.6.15.-** Obtención de sistemas locales por expropiación

**CAPITULO 7. REGIMEN DE LOS ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION Pag. 051**

- Artículo 3.7.1.-** Definición de elemento fuera de ordenación
- Artículo 3.7.2.-** Grados de fuera de ordenación.
- Artículo 3.7.3.-** Elementos en situación de inadecuación a la ordenación
- Artículo 3.7.4.-** Elementos en situación de inadecuación a la normativa
- Artículo 3.7.5.-** Elementos en situaciones preexistentes
- Artículo 3.7.6.-** Elementos en situación excepcional
- Artículo 3.7.7.-** Tipos de obras permitidas en elementos fuera de ordenación
- Artículo 3.7.8.-** Tipos de obras permitidas en elementos inadecuados a la ordenación
- Artículo 3.7.9.-** Tipos de obras permitidas en elementos inadecuados a la normativa
- Artículo 3.7.10.-** Tipos de obras permitidas en elementos en situación preexistente
- Artículo 3.7.11.-** Tipos de obras permitidas en elementos en situación excepcional