

TÍTULO II (INSTRUMENTOS DE XESTIÓN)

MODOS DE XESTIÓN

A xestión das determinacións urbanísticas contidas no Plan Xeral de ordenación municipal desenvolverase das seguintes formas:

- a) Mediante actuacións illadas en solo urbano ben para a execución directa do Plan Xeral ou ben para a obtención de terreos dotacionais por expropiación forzosa.
- b) Mediante a delimitación de polígonos, tanto para o solo urbano, como para solo urbanizable ou áreas de solo rústico común apto para urbanizar, previa aprobación do planeamento máis preciso.

En solo urbano consolidado os polígonos poderán ser discontinuos, de acordo co establecido no art. 120.1 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

En solo urbano non consolidado, solo urbanizable e solo rústico común apto para a urbanización tódolos terreos quedarán incluídos en polígonos.

INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

I.- A execución do PXOM corresponde á entidade local, sen prexuízo da atribución de competencias a órganos específicos do Estado ou da Comunidade Autónoma, e da participación dos particulares (art. 118 LSG). As entidades locais e demais administracións públicas poderán, sen embargo, constituír sociedades mercantís ou empresas de economía mixta segundo a lexislación aplicable en cada caso para a execución de plans de ordenación (art. 123 LSG).

II.- As determinacións e previsións do presente Plan Xeral serán de aplicación directa e inmediata, cando así resulte da normativa urbanística vixente, sen prexuízo das regulacións concretas que conteña este plan e das relacións entre a iniciativa privada e a potestade administrativa a través das canles de participación admitidas na vixente Lei do solo de Galicia e, en concreto, a través das operacións de reparcelación ou cooperación.

III.- A distribución das obrigas e cargas dos propietarios do solo realizarase de maneira xusta e equitativa entre eles, xunto cos beneficios derivados do planeamento, consonte o disposto no art. 131 da LSG.

A delimitación dos polígonos terá tamén en conta a distribución equitativa de beneficios e cargas, segundo o disposto nos arts. 120 e 121 da LSG.

IV.1.- Os propietarios de solo urbano consolidado deberán completar á sua costa a urbanización do terreos para que adquiran a condición de soares.

IV.2.- Os propietarios de solo urbano non consolidado deberán:

a) Ceder gratuitamente ó concello os terreos destinados a viais, parques, xardíns públicos, e demais dotacións públicas establecidas no PXOM, sempre que sexa posible o reparto equitativo das cargas e dos beneficios entre os propietarios afectados. Os terreos destinados a sistemas xerais que se inclúan en áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta.

b) Cede-lo terreo necesario para situa-lo 10% do aproveitamento tipo que corresponda ós terreos incluídos nas áreas de reparto que se definen no PXOM.

c) Custea-la parte que lle corresponda do importe da urbanización, ou executala nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación de acordo cos prazos previstos.

d) Solicita-la licenzia de edificación e edifica-los soares cando o plan así o estableza e nos prazos que este sinala.

e) Cede-los terreos nos que se localice o aproveitamento correspondente ó concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.

f) Non resulta inconveniente, en solo urbano, consonte os arts. 39.1 e 41 do RX a urbanización e edificación simultáneas, xa que no solo urbano o dereito de aproveitamento urbanístico non deriva da urbanización, senón da aprobación do planeamento preciso.

V.- Os propietarios do solo do núcleo rural deberán:

a) Destina-los terreos ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente nos núcleos en cuestión.

b) Resolve-la dispoñibilidade dos servizos urbanísticos con anterioridade ou de forma simultánea á construción de calquera clase de edificación. Cando o uso ó que se destine a edificación ou terreo así o requira esixírase a dotación de aparcamentos suficientes.

c) Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

d) No suposto de plans especiais de mellora dos núcleos rurais previstos no art. 27.2 da Lei 1/1997, os propietarios do solo están obrigados a:

d1.- Ceder gratuitamente ó concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.

d2.- Cede-los terreos necesarios para situa-lo 10% do aproveitamento correspondente ó concello.

d3.- Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.

d4.- Solicita-la licencia de edificación e edificar nos prazos que se sinalen no plan especial.

EXECUCIÓN DO PX EN SOLO URBANO

I.- En solo urbano, as previsións e determinacións deste plan serán de aplicación directa e inmediata, a excepción:

A) No suposto de que sexa obxecto dun plan especial dirixido ó desenvolvemento do planeamento que configura este PX, a ordenación sectorial, a realización de operacións urbanísticas específicas ou o establecemento de medidas de protección do territorio.

B) Cando se esixa neste PX, en supostos especificamente determinados, a formulación previa dun estudio de detalle e/ou un proxecto de urbanización.

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

II.- O desenvolvemento da execución deste PX en solo urbano realizarase a través de polígonos cumprindo o disposto no art. 120 LSG coas seguintes excepcións:

A) A realización de actuacións illadas en solo urbano.

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

III.- Os polígonos delimitaranse de acordo co establecido na lexislación urbanística vixente e en concreto co previsto nos arts. 120 e 121 da LXG.

IV.- Pasados dous anos desde a entrada en vigor do plan, os propietarios dos terreos incluídos nun mesmo polígono que representen polo menos 1/5 da superficie ou 1/3 do número total de propietarios poderán instar ó concello á redacción da figura de planeamento correspondente, presentando un avance de división poligonal.

Na tramitación dos procesos de delimitación dos polígonos terase en conta o disposto no art. 102 da LSG.

V.- O concello poderá esixir que a delimitación dos polígonos e a elección dos sistemas de actuación sexa no mesmo momento e de calquera planeamento especial ou ordenación de detalle que desenvolva este PX.

VI.- A realización de actuacións illadas en solo urbano queda excluída dos requirimentos sinalados polo art. 120 da LSG.

A delimitación destas actuacións illadas, que procedan segundo o establecido por este PX ou que se executen en desenvolvemento daquelas por un plan especial de reforma interior previsto no art. 26 da LSG, efectuarase pola administración pública actuante mediante o sistema de expropiación contido na vixente Lei de expropiación forzosa.

VII.- A execución das determinacións contidas neste plan en solo urbano poderanse realizar a través da formulación de plans especiais de reforma interior (PERI), para operacións integradas, definidas no art. 26 c) da LSG.

VIII.- A delimitación do solo público, do privado e a concesión gratuíta e obrigatoria á que fai referencia o art. 70.2.a) e b) da LSG non dará lugar a ningún tipo de compensación por tratarse dunha atribución do dereito de propiedade urbana.

A utilización de solo urbano, e en especial a súa urbanización e edificación, deberá producirse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na vixente Lei do solo e neste plan, segundo o disposto no art. 70.2.c) da LSG.

IX.- De acordo co disposto no artigo 70.1 da LSG, terán a consideración de terreos edificables as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan os requisitos que sinala o artigo 19 das vixentes normas complementarias e subsidiarias da provincia.

- a) Contar con acceso rodado público en condicións que permitan a circulación de vehículos automóbiles para transporte de persoas e mercadorías, con calzada pavimentada.
- b) Abastecemento de auga que garanta a dotación mínima establecida polo Decreto 311/1992, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia.
- c) Evacuación de augas residuais mediante rede de sumidoiros.
- d) Existencia de liña de distribución de enerxía eléctrica.
- e) Instalacións de iluminación pública.

X.- A totalidade das canalizacións dos servicios urbanísticos: telefonía, rede de sumidoiros, abastecemento de auga, rede de distribución de enerxía eléctrica, rede de iluminación pública, rede de distribución de gas, etc., deberán ser subterráneos.

EXECUCIÓN DO PXOM EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

I.- Os terreos delimitados como solo de nucleo rural destinaranse ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente.

II.- Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación se non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servicios de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso ó que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

III.- Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ó concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, pola súa conta, a conexión cos servicios existentes no núcleo. Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de viais de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

IV.- Os tipos de construción deberán ser axustados a súa condición de edificacións propias do medio rural no que se emprazan, quedando prohibidas as características de zonas urbanas.

V.- No suposto de execución de plans especiais de mellora dos núcleos rurais previstos no art. 27.2 da Lei 1/1997, os propietarios de solo están obrigados a:

- a) Ceder gratuitamente ó concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.
- b) Cede-lo terreo necesario para situa-lo 10% do aproveitamento correspondente ó concello.
- c) Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.
- d) Solicita-la licencia de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza. Neste caso, o aproveitamento que resulte do establecido no correspondente plan especial de mellora do núcleo.

VI.- O desenvolvemento da execución deste PXOM en solo de núcleo rural realizarase a través de polígonos nos supostos regulados polo artigo 76.5, de acordo co disposto no art. 120 da LSG.

VII.- Os polígonos delimitaranse de acordo co establecido na lexislación urbanística vixente, e en concreto co previsto no art. 121 da LSG.

VIII.- Os plans especiais de mellora dos núcleos terán como finalidade o establecemento dunha ordenación urbanística pormenorizada no ámbito dos núcleos rurais de poboación delimitados polo Plan Xeral.

Estes plans especiais deberanse redactar obrigatoriamente nos supostos en que se produzan nos núcleos os indicadores sinalados no apartado "*Condicións para os plans especiais de mellora do núcleo*" das presentes normas urbanísticas. Así mesmo, poderán redactarse estes plans especiais cando as circunstancias urbanísticas así o aconsellen. Tamén poderán redactarse plans especiais de mellora do núcleo rural para desenvolver unha actuación integral sobre unha parte do núcleo rural. Neste suposto aplicarase o réxime previsto no art. 76.4. da LSG.

A utilización do solo do núcleo rural, e en especial a súa urbanización e edificación, deberá producirse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na vixente Lei do solo de Galicia e neste PXOM.

IX.- Terán a consideración de terreos edificables as superficies de solo de núcleo rural aptas para a edificación que reúnan os requisitos sinalados no art. 19.1 das normas complementarias e subsidiarias do planeamento da provincia de Pontevedra.

X.- A totalidade das canalizacións dos servizos urbanísticos: telefonía, rede de sumidoiros, abastecemento de auga, rede de distribución de enerxía eléctrica, rede de iluminación pública, rede de distribución de gas, etc., deberán ser subterráneas.

EXECUCIÓN DO P.X. EN SOLO URBANIZABLE

a) Os plans especiais que se formulen en cada un dos sectores do solo urbanizable conterán a súa división en polígonos e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade, no seu caso, coas previsións do Plan Xeral.

b) Os propietarios de terreos situados en solo urbanizable deberán executa-los Plans parciais de cada sector no prazo máximo dos catro (4) anos de cada programa, debendo,

dentro do dito prazo ou do previsto dentro de cada Plan parcial se fose menor, ter ultimada a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido; executando a urbanización do sector, realizando as cesións obrigatorias. A construción, no seu caso, das edificacións previstas no Plan parcial haberá de estar iniciada dentro do dito prazo ou no de dous (2) anos adicionais ó do cuadrienio, no suposto de que o Plan parcial non sinalase un prazo menor.

Os Plans parciais en desenvolvemento de cada sector deberán presentarse, cando non se prevexa a iniciativa pública, no prazo dun (1) ano, sen prexuízo da potestade municipal de redactalos de oficio.

c) O prazo do primeiro cuadrienio comeza a partir da data de entrada en vigor do Plan Xeral e conclúe transcorridos catro anos desde a dita data. O prazo do segundo cuadrienio comeza ó día seguinte da conclusión do primeiro e conclúe transcorridos catro anos desde o seu comenzo.

d) Os propietarios de terreos situados nos Plans parciais en execución, que o Plan Xeral incorpora coa clasificación de solo urbanizable, deberán concluí-la súa execución no prazo máximo de catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral. Dentro do dito prazo, ou do previsto no Plan parcial se fose menor, deberán constituírse as entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de execución elixido, executando a urbanización total do sector, realizando as cesións obrigatorias e iniciada a construción das edificacións previstas no plan.

e) A totalidade das canalizacións dos servizos urbanísticos: telefonía, rede de sumidoiros, abastecemento de auga, rede de distribución de enerxía eléctrica, rede de iluminación pública, rede de distribución de gas, etc. deberán ser subterráneas.

DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS

A delimitación de polígonos poderase conter nos instrumentos de planeamento correspondentes, segundo a clase de solo de que se trate, suxeitándose ó procedemento de formulación dos mesmos, con notificación persoal ós propietarios, ou ben realizarse con posterioridade, consonte co procedemento sinalado no art. 121 da Lei 1/1997, do solo de Galicia.

ELECCIÓN DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN

I.- Os polígonos desenvolveranse mediante algún dos sistemas de actuación previstos no art. 124 da LSG, compensación, cooperación ou expropiación, segundo a Administración elixa en cada caso.

II.- A modificación do sistema elixido deberá ser motivada por esixilo así o art. 43.1 d) da Lei de procedemento administrativo, e tramitarse de acordo co disposto nos arts. 121, 125 e 126 da LSG.

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

En todo caso, procederá a aplicación de sistema de expropiación cando a xunta de compensación ou, no seu caso, o propietario único dos terreos do polígono incumpran as obrigas inherentes ó sistema de compensación.

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

No caso de non ser necesaria a cesión de terreos por ser suficiente a execución de obras de urbanización, estas realizaraas o concello, con imposición de contribucións especiais entre os propietarios especialmente beneficiados.

Exceptúase deste tratamento o suposto contemplado no art. 70.1 da LSG sobre as garantías de realización das obras de urbanización por particulares.

PARCELACIÓNS URBANÍSTICAS

I.- Considérase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións, co fin da súa urbanización ou edificación ben sexa de xeito simultáneo ou sucesivo (art. 172 da LSG).

Será ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que sexa contraria ó establecido neste PX, que infrinxa a vixente Lei 1/1997.

II.- As parcelacións en solo urbanizable están suxeitas ó cumprimento das seguintes condicións:

A) A existencia a priori dun Plan parcial do sector correspondente consonte o disposto no art. 174.1 da LSG.

B) A suxeición a licencia previa segundo o disposto no art. 168 da LSG, con observancia do Decreto 28/1999 (RDUG) e 84.1 da LBRL.

En solo rústico non poderán realizarse parcelacións urbanísticas, aínda que será posible facer divisións e segregacións dos terreos sempre que os ditos fraccionamentos non estean en contra do disposto na lexislación agraria, declarándose a tal efecto neste PX a innecesariedade da licencia municipal en ditos casos.

III.- En ningún caso se considerarán soares nin se permitirá edificar neles os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción deste PX, ou da vixente Lei do solo de Galicia.

IV.- Nas cédulas urbanísticas que expida o concello, farase constar a condición de indivisibles das parcelas que o sexan, de acordo coas condicións especificadas no art. 173.1 da LSG. O concello, de forma simultánea á concesión da licenza de edificación sobre unha parcela comprendida en calquera dos apartados do artigo sinalado, comunicarllo ó rexistro da propiedade, para a súa constancia na inscrición da finca.

V.- O proxecto de parcelación conterá os seguintes documentos:

A) Memoria, na que se faga referencia ás condicións de parcelación establecidas no presente PX, con descrición de lindeiros, accidentes, topografía e superficie das fincas iniciais e resultantes de forma precisa e que non dea lugar a confusión, ademais de xustificación xurídica e técnica da operación de parcelación.

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

C) Plano de situación e parcelación en cartografía inicial.

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

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

REPARCELACIÓN

I.- A reparcelación, potestade urbanística, é a agrupación e integración das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada a planeamento, con adxudicacións das parcelas resultantes ós propietarios das orixinais en proporción ós seus respectivos dereitos e ó Concello na parte que lle corresponda consonte a Lei do solo de Galicia, art. 98.1.

II.- O obxecto da reparcelación consiste en facer efectivo o principio da xusta distribución de beneficios e cargas do planeamento, regularizando a configuración das fincas e situando o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación, seguindo as determinacións deste plan, e localizando sobre as parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, no seu caso, corresponda á Administración actuante (art. 98.2 LSG).

III.- A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións e compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio dunha equitativa distribución entre os intereses dos beneficios e cargas da ordenación urbanística (art. 98.3 LSG).

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

IV.- Para a determinación das unidades reparcelables discontinuas, seguirase o procedemento previsto no art. 121 LSG.

V.- Os acordos de reparcelación voluntaria producirán os efectos previstos no art. 103 da LSG.

VI.- Nos convenios urbanísticos acordados entre o Concello e os particulares afectados e que se desenvolvan a través de estudo de detalle, o proxecto de reparcelación tramitarase conxuntamente co estudo de detalle correspondente.

VII.- O concello, para facer efectivas as cargas correspondentes, poderá proceder á expropiación forzosa dos terreos obxecto de cesión, sendo beneficiarios desta expropiación aqueles propietarios ós que correspondería efectua-las cesións obrigatorias e gratuítas, que quedarían obrigados a satisface-lo seu importe en concepto de indemnización substitutoria.

VIII.- Para todo o referente ó procedemento e tramitación das reparcelacións estarase ó disposto na Lei do solo de Galicia e as disposicións regulamentarias de aplicación e canto se sinala neste plan.

Sen prexuízo da aplicación, no seu caso, do procedemento xeral sinalado no art. 102 da LSG, aplicarase o procedemento abreviado nos supostos de reparcelación voluntaria seguintes:

A) Acordo entre os afectados ós que fai referencia o art. 103 LSG.

B) Reparcelación económica limitada á determinación de indemnizacións substitutorias sinaladas no art. 110.1.b) da LSG.

C) Reparcelación reducida á normalización de fincas para a configuración física das parcelas, prevista no art. 116 da LSG.

IX.- En solo urbano cando se dea a circunstancia de que a concesión da licencia a unha parcela supoña a inedificabilidade dalgún/s do/s estremeiro/s por motivo da forma, dimensións, etc., da parcela, será obrigatorio con carácter previo ó outorgamento da dita licencia a reparcelación física ou económica que terá carácter vinculante entre as ditas parcelas, de forma que permita materializa-lo aproveitamento susceptible de apropiación a tódolos propietarios.

REPARCELACIÓN ECONÓMICA

I.- Enténdese por reparcelación económica aquela que, aplicando o art. 110.1.b), ten por obxecto exclusivo a determinación das indemnizacións substitutorias que procedan entre os afectados.

REPARCELACIÓNS VOLUNTARIAS

I.- As reparcelacións voluntarias ás que fai referencia o art. 103 da LSG tramitaranse polo procedemento abreviado sinalado no dito artigo.

II.- Os propietarios das parcelas poderán solicitarlle ó concello, a efectos de cumprir coa súa obriga de contribuír ás cargas de planeamento, a reparcelación voluntaria en solo urbano, delimitando un polígono, ou acompañar unha proposta de delimitación.

III.- Xunto á proposta de delimitación incorporárase unha de reparcelación na que os propietarios afectados se repartan equitativamente os beneficios e cargas do planeamento, podendo ser a unidade reparcelable discontinua, e incluso referirse a parcelas illadas, sempre que quede asegurado o cumprimento do PX, sen causar prexuízos a terceiros propietarios. A proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será tramitada segundo o procedemento previsto no art. 103 da LSG.