

## **TÍTULO IV (RÉXIME DO SOLO)**

### CLASIFICACIÓN DO SOLO

A efectos de aplicación das presentes normas e ordenanza a totalidade do termo municipal de Vilagarcía de Arousa clasifícase en:

- Solo urbano:
  - Consolidado.
  - Non consolidado.
  
- Solo de núcleo rural.
  
- Solo urbanizable.
  
- Solo rústico:
  - Común.
  - De especial protección.

#### 1.- Solo urbano

Constitúen solo urbano os terreos así clasificados polo presente Plan Xeral de ordenación municipal, por cumprir coas determinacións establecidas ó respecto polo art. 64 da LSG, atendendo a que reúnan algúns dos seguintes requisitos:

- a) Estar dotados de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica.

b) Ter unha ordenación consolidada, por ocupa-la edificación, polo menos, as dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, aínda que non contén con algún dos servizos citados no parágrafo anterior.

O presente Plan Xeral establece dúas categorías de solo urbano:

- Solo urbano consolidado.
- Solo urbano non consolidado.

O solo urbano non poderá ser edificado ata que a respectiva parcela mereza a cualificación de soar. Para isto deberá reuni-los requisitos que se especifican no artigo 69 da LSG, así como o encintado de beirarrúas, salvo se se asegura a execución simultánea da urbanización e a edificación, de acordo co establecido no art. 70.1. da LSG.

## 2.- Solo de núcleo rural

Comprenden o solo de núcleo rural os terreos así clasificados polo presente Plan Xeral de ordenación municipal por axustarse á definición e concepto definido no art. 75 da LSG.

As condicións mínimas para que as parcelas clasificadas como solo de núcleo rural alcancen a condición de soares serán as sinaladas no art. 69 da LSG.

O réxime aplicable a esta clase de solo será o regulado polo artigo 76 da LSG.

## 3.- Solo urbanizable

Constitúen o solo urbanizable programado os terreos delimitados polo perímetro que define esta clase de solo.

A ordenación e urbanización dos terreos así clasificados efectuarase por medio de Plans parciais e proxectos de urbanización, de conformidade co disposto neste plan.

O réxime aplicable a esta clase de solo será o regulado polos artigos 72 a 74 da LSG.

#### 4.- Solo rústico

Pertencen á categoría de solo rústico tódolos terreos que non se inclúen nin en solo urbano, nin en solo de núcleo rural, nin en solo urbanizable.

O réxime urbanístico desta clase de solo é o previsto nos artigos 77 a 79 da LSG.

#### **Definición de núcleo de poboación**

1. Considérase que unha determinada agrupación de vivendas poden constituír núcleo de poboación cando teña capacidade para xerar un crecemento material e social que demanda servizos e equipamentos colectivos, e que reúna como mínimo os parámetros dos artigos 8.1 e 10 das normas subsidiarias provinciais.

2. Os núcleos de poboación considerados no plan aparecen delimitados nos planos de ordenación.

#### **Condicións que dean lugar ó perigo de formación de núcleo de poboación**

Considérase a efectos das presentes normas que non existe posibilidade de formación de núcleo de poboación cando nun círculo de 100 metros de radio no que o centro sexa o do edificio que se pretende construír non existan ou teñan licencia concedida 4 ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que teñan que situarse no medio rural.

Este baremo aplícase sobre o sector resultante de solo rústico cando no círculo trazado segundo o parágrafo anterior se comprenda no seu interior vivendas incluídas no ámbito dos núcleos delimitados no PX.

A estes efectos considérase que nunha franxa de 100 m de profundidade, paralela á poligonal de bordo dos núcleos acreditados, non existe perigo de formación de núcleo de poboación.

O previsto neste artigo non será de aplicación no solo dos núcleos rurais de poboación, no que no seu ámbito a autorización das edificacións e instalacións non necesitará a xustificación da imposibilidade de formación de núcleo (art. 76 LSG e art. 36.1 e 2 das NN SS provinciais).

#### CUALIFICACIÓN DO SOLO

I.- En orde ó seu destino, e de acordo coa súa función na ordenación do territorio, o PX cualifica o solo en sistemas ou zonas.

II.- A través da cualificación do solo en zonas, o PX determina a asignación dos usos urbanísticos, regulando o réxime destes con carácter xeral para tódalas clases de solo e con carácter pormenorizado para as áreas de solo urbano de ordenación directa.

#### ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO

A estrutura xeral e orgánica do territorio establecida polo plan vén definida polos sistemas xerais de comunicación e as súas zonas de protección, de espazos libres e de equipamentos comunitarios. Os usos globais son: residencial colectivo, residencial unifamiliar, residencial de cascos históricos, residencial de núcleos de poboación, industrial, portuario, protección do patrimonio, rural normal e rural protexido.

## PLANS ESPECIAIS

Á parte dos especificamente previstos polo plan, poderanse formular plans especiais para a execución directa das obras correspondentes ós sistemas xerais (art. 26.2.a). Estes plans deberán, en todo caso, formularse e aprobarse sempre que as actuacións que se pretendan non aparezan reflectidas nos planos de ordenación do Plan Xeral.

## SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

1.- Ós efectos do artigo 58 da LSG considéranse disconformes co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se encontren nas situacións seguintes:

- a) Os que ocupen solo cualificado como viario ou espazos libres públicos, tanto de sistema xeral como local, salvo que o propio Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento determinen expresamente a compatibilidade do existente, en todo ou en parte, coa nova ordenación.
- b) Os que se encontren situados no solo urbanizable ou en áreas de solo urbano suxeitas a reforma interior, salvo que do Plan Xeral se deduza a súa conformidade coa ordenación prevista, ou que resulten incorporados a ela polos Plans parciais ou especiais correspondentes.
- c) Os que estean destinados a usos que resulten incompatibles, segundo as presentes normas, cos de dotacións de sistemas xerais e locais asignados ó lugar de emprazamento polo Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento.
- d) Os que alberguen ou constitúan usos cuns efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes normas, polas ordenanzas municipais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.

2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación ós inmobles incluídos no catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento deste que establezan medidas especiais de protección.

3. Obras en edificacións fóra de ordenación.

a) Ós efectos de aplicación do artigo 58 da LSG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.

b) A efectos de aplicación do art. 58 da LSG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura, a muros, piares, trabes e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

#### EFFECTOS DA CUALIFICACIÓN COMO FÓRA DE ORDENACIÓN

A cualificación como fóra de ordenación é causa de denegación de licencias de obras, salvo as seguintes:

a) As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.

b) As que vaian directamente dirixidas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.

c) As parciais de consolidación ou reparación cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso no prazo de quince (15) anos desde a data na que se pretendese realizalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos lesivos.

d) As de consolidación, mellora e ampliación de ata un 30 % da edificabilidade existente, das vivendas unifamiliares situadas en núcleo rural ou en solo rústico que reúnan os seguintes requisitos:

d.1) Que non estean afectadas por aliñación de sistema xeral.

d.2) Que non estivese prevista a expropiación ou demolición no prazo e circunstancias indicadas no apartado anterior.

d.3) Que sexan habitables e non estean en situación de ruína técnica.

d.4) Que constitúan ou vaian constituí-lo domicilio habitual do solicitante, e así se formalice por parte deste dito compromiso.

d.5) Que non se superen as determinacións permitidas pola ordenanza de aplicación.

#### SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

A) O Plan Xeral asegura a ordenación graduada do territorio a través da determinación de sistemas xerais e sistemas locais delimitados nos planos de ordenación, exceptuándose os que se obteñan por medio de Plans parciais ou especiais que se incorporarán á ordenación.

B) Os terreos destinados a sistemas xerais poderanse obter mediante expropiación forzosa ou ocupación directa, en todo caso, ou en virtude de cesión obrigatoria e gratuíta sempre que estean incluídos ou adscritos en áreas de reparto (art. 152.1 LSG).

C) A cesión gratuíta realizarase, sempre que sexa posible, mediante a aplicación dalgún dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos no art. 152.2 LSG.

D) No suposto de privación da propiedade privada, por ocupación directa e pagamento diferido en aproveitamento materializable en polígonos ó que se incorpora o propietario ocupado (art. 154 da LSG), a Administración adquire a propiedade unha vez ocupada a finca particular e formalizada a ocupación mediante acta na que se lle recoñeza o seu dereito a materializa-lo aproveitamento nun polígono determinado.

E) Os terreos destinados a dotacións públicas de carácter local obteranse polos concellos mediante cesión obrigatoria e gratuíta, se estivesen incluídos nun polígono para a súa execución polo sistema de compensación ou cooperación.

Este estándar patrón será de 28 m<sup>2</sup>/viv ou por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, non computándose como sistemas os terreos destinados a viario interior.

En determinados casos, sinálanse as áreas dotacionais ou verdes nos planos de ordenación. Se a superficie grafada para sistemas fose inferior a dito estándar deberá complementarse ata alcanza-lo mínimo sinalado, mentres que se o ámbito grafado como sistema excedese de dito estándar prevalecerá a delimitación dos sistemas vinculados coa ordenación do polígono.

F) Tamén será de cesión obrigatoria e gratuíta o solo para sistemas resultante das ordenacións, de acordo co preceptuado no epígrafe de execución do Plan Xeral en solo urbano e computarán a edificabilidade, co coeficiente ou índice de edificabilidade correspondente á ordenanza á que estean vinculados, concentrándose o aproveitamento correspondente a eles dentro da parcela edificable.

Os solos comprendidos nas actuacións illadas en solo urbano pasarán a uso e dominio público mediante expropiación, podéndose repercuti-lo seu custo por medio de contribucións especiais.



## DEREITOS E DEBERES DOS PROPIETARIOS DO SOLO

I.- A ordenación do uso dos terreos e construcións enunciadas neste plan non conferirán dereito ós propietarios a esixir indemnización, a excepción dos supostos previstos no título V da LS/98 6/1998 (art. 41 a 44) por implicar limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade, segundo a súa cualificación urbanística. Os afectados terán dereito, non obstante, á distribución equitativa dos beneficios e as cargas do planeamento, nos termos previstos na Lei do solo de Galicia.

II.- Todo propietario de solo terá o dereito de exercer as facultades de edificación e uso dos terreos que lle concede o presente Plan Xeral, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na Lei do solo de Galicia e por remisión desta ó presente plan.

III.- Todo propietario de terreos ten dereito de disfrutar dos beneficios resultantes da aplicación do presente plan, así como o deber positivo de repartilos equitativamente cos demais propietarios afectados, na parte que lle corresponda. Reciprocamente, todo propietario ten o deber de soportar as cargas que lle impón o Plan Xeral, e o dereito positivo de resarcirse equitativamente delas, coa parte que lle corresponde dos beneficios outorgados polo plan ós demais propietarios afectados.

De acordo co establecido no art. 70 da Lei do solo de Galicia, no solo urbano non consolidado incluído en áreas de reparto polo Plan Xeral, sobre terreos que deberán ser obxecto de execución integral, e que se indican en cada caso no apartado de ordenanzas singulares destas normas, o aproveitamento apropiable polos propietarios, será o 90 % do aproveitamento tipo.

O concello poderá renunciar a todo ou parte do aproveitamento que lle corresponda se se constrúen vivendas suxeitas a algún tipo de protección pública, e se expida a licencia de primeira ocupación manténdose dito réxime, polo menos, por un prazo de 15 anos.

IV.- A ordenación do uso dos terreos e construcións non confire dereitos indemnizatorios, por implicar meras limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade segundo a súa cualificación urbanística. Os afectados terán, sen embargo,

dereito á distribución equitativa dos beneficios e das cargas do planeamento nos termos previsto na LSG (art. 62.2).

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

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

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

VIII.- Os propietarios de solo urbano ou urbanizable, unha vez incorporados ó proceso urbanístico, teñen as obrigas materiais de urbanizar e edificar.

O feito de urbanizar implica dúas operacións:

- a) Equidistribuír e efectuar cesións legais.
- b) Satisface-lo custo da obra urbanizadora ou, no seu caso, executala.

Edificar, pola súa parte, supón solicita-la licenza urbanística e construí-los soares de acordo coa propia licenza.

O cumprimento destes deberes básicos determina a gradual adquisición das facultades urbanísticas.

## TITULARIDADE E RÉXIME URBANÍSTICO

I.- O solo que o plan afecta a sistemas queda vinculado a tal destino. A titularidade e afectación pública ó uso xeral ou ó servicio público, e, por esta titularidade e destino, á aplicación do réxime xurídico propio do dominio público, opérase unha vez adquirido o solo pola Administración por calquera dos títulos con eficacia traslativa, incluída a expropiación forzosa ou cesión gratuíta nos casos en que proceda por lei. En tanto non se efectúe a citada adquisición, continuará en propiedade privada, pero vinculado ó destino sinalado.

II.- Sen prexuízo do que dispón a lexislación específica na materia, o plan admite a titularidade privada e o destino a sistemas mentres manteñan idéntica dedicación ou uso dos terreos.

A eventual modificación de dedicación ou uso constitúe fundamento suficiente para a incorporación ó dominio público a través dos medios legais oportunos.

III.- Os terreos que o Plan Xeral afecta a sistemas locais en canto sexan adquiridos por cesión obrigatoria e gratuíta ou por calquera outro título, son de dominio público. Os espazos libres vinculados a polígonos serán de propiedade privada e uso público, polo que os titulares dos aproveitamentos lucrativos resultantes da ordenación e execución de ditos polígonos deberán facerse cargo dos gastos de mantemento dos espazos libres referidos.

IV.- A titularidade e afectación pública non exclúe a posibilidade da concesión do dominio público, respecto daqueles sistemas xerais en que tal modo de xestión ou aproveitamento sexa compatible coa natureza do ben e os obxectivos deste plan.

V.- É compatible a condición de sistema de titularidade privada en equipamentos como o educativo, sanitario, cultural e deportivo.