

TITULO I: NORMAS GENERALES

CAPITULO 1 - CONSIDERACIONES GENERALES

ARTICULO 1.1.1 - OBJETO Y NATURALEZA

El presente Plan general de Ordenación Municipal tiene por objeto la ordenación urbanística de todo el territorio del Concello de A Laracha.

El contenido del presente Plan General es el previsto en la legislación urbanística básica del Estado y Autonómica:

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 4/2000 que modifica la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 1/1997, de 24 de Marzo, del Suelo de Galicia.
- Ley 9/2002, de 30 de Diciembre, de ordenación urbanística y protección al medio rural de Galicia (LOUPMRG).

ARTICULO 1.1.2. - ÁMBITO

Su ámbito comprende la totalidad de los terrenos del Término Municipal de A Laracha, en la Provincia de A Coruña.

ARTICULO 1.1.3. - VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. - Vigencia:

Tras la entrada en vigor, la vigencia de este Plan General, será indefinida hasta su revisión o modificación si fuese el caso.

2. - Revisión:

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo, motivadas por al elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente y se observarán las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

El acuerdo de revisión del Plan General, será adoptado por la Corporación, que valorará los supuestos antes dichos, en razón de los distintos condicionantes políticos, económicos y sociales que puedan incidir en su falta de adaptación.

Cuando las circunstancias lo exigiesen, el órgano competente de la Comunidad Autónoma, podrá ordenar motivadamente la revisión del Plan, previa audiencia de la entidad local.

El presente Plan General, deberá revisarse en los siguientes casos:

- a) Necesidad de adaptación a un nuevo marco legal.
- b) Cambio de circunstancias económicas, poblacionales, sociales, que impliquen nuevas necesidades de la comunidad.
- c) Cuando haya transcurrido un plazo de 10 años desde su aprobación, salvo acuerdo en contrario.
- d) Cuando la capacidad potencial de viviendas llegue a agotarse en más de un 80%.

3. - Modificación:

Se considerarán modificaciones, aquellas alteraciones producidas en las determinaciones del Plan General que no se incluyan dentro de las que se determinan como revisión.

Toda modificación tendrá una justificación en razón del interés público y estará orientada hacia la mejora de la ordenación y de la calidad urbana, la resolución de problemas, el descongestionamiento urbano y otros fines de interés público general.

Las modificaciones que se efectúen se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para la tramitación y aprobación del Plan, exceptuando la formulación del Avance.

Toda modificación que afecte al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previsto por este Plan General, requiere para su aprobación informe previo favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

ARTICULO 1.1.4. - EFECTOS

Este Plan General, será inmediatamente ejecutivo tras su entrada en vigor, según lo previsto en el art. 48 de la Ley del Suelo de Galicia.

Producirá, además, los efectos expuestos en el Capítulo III, Título I, de la Ley del Suelo de Galicia. Es por tanto, público y de obligado cumplimiento.

Su contenido sustituye, a todos los efectos, a las Normas de Ordenación Subsidiarias del Municipio de A Laracha.

ARTICULO 1.1.5. - COMPETENCIA

Es competencia del Ayuntamiento de A Laracha, la formulación de este Plan General.

De acuerdo a la Ley 7/1995, de 29 de Junio, de delegación y distribución de competencias en materia de urbanismo, la competencia para la aprobación definitiva de este Plan General, atribuida a la Comunidad Autónoma de Galicia, queda asignada, en régimen de competencia delegada, a este Ayuntamiento.

Una vez aprobado el Plan, el Ayuntamiento velará por su cumplimiento, siendo responsable de su desarrollo y gestión.

Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos en la Ley del Suelo de Galicia.

ARTICULO 1.1.6. - DOCUMENTACIÓN Y SU INCIDENCIA EN EL PLAN

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los documentos integrantes del mismo tienen el contenido y alcance que se detalla a continuación.

1. - Memoria:

Contiene y justifica los estudios llevados a efecto, de adoptar la ordenación propuesta.

Será de carácter general y en caso de duda o contradicción se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación a los que completa.

2. - Planos de Información:

Donde se reflejará el estado del Municipio en sus condicionantes físicos, urbanísticos y de servicios, usos e infraestructuras, y que constituyen el punto de partida. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación existente previa a la redacción del Plan.

3. - Planos de Ordenación:

Los planos, dependiendo de su escala, se referirán a las siguientes determinaciones:

- Estructura general y orgánica del territorio.
- Clasificación y calificación del suelo
- Ámbitos de desarrollo y gestión
- Áreas de protección especial
- Limitaciones a la propiedad. Afecciones
- Fijación de reservas para dotaciones

4. - Normas urbanísticas reguladoras:

En donde se expresan las determinaciones generales y específicas para las distintas clasificaciones del suelo.

Establecerán las condiciones que regirán todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el Término Municipal, ya sean de planeamiento, gestión, ejecución o implantación de actividades y usos.

Es por tanto, el documento que delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Este documento y los Planos de Ordenación, prevalecerán sobre el resto de los documentos.

5. - Catálogo:

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley del Suelo de Galicia, es el documento que incluye todos aquellos elementos que por su interés ecológico, medio ambiental, paisajístico, histórico, etnográfico, cultural o con potencialidad productiva relevante, deben ser objeto de especial protección.

6.- Orden de prioridades:

En donde se establecen los plazos para la realización de las actuaciones previstas en el Plan.

7.- Estudio económico - financiero:

En donde se evalúan los costes de las actuaciones previstas por el Plan a desarrollar por la Administración, justificando las previsiones en los casos que éstas sean realizadas con recursos municipales.

CAPITULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

ARTICULO 1.2.1. - REGIMEN DE LA PROPIEDAD

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán en el marco de la legislación básica del Estado y de su función social, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación Autonómica o, en virtud de ésta, por el presente Plan General en función de la clasificación urbanística de las fincas.

La ordenación urbanística establecida por el presente Plan General en cuanto a la clasificación del suelo y niveles de uso e intensidad, no dará derecho a indemnización por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad.

Los afectados tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas que el Plan establezca, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística.

ARTICULO 1.2.2. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo ordenado por el presente Plan General, se clasifica en *Urbano*, *de Núcleo Rural*, *Rústico*, y *Urbanizable*, conforme a la legislación urbanística Autonómica y básica del Estado.

Los Planos de Ordenación reflejan gráficamente esta clasificación del suelo.

El *Suelo Urbano* tendrá la condición de Consolidado y No Consolidado.

En el *Suelo Rústico*, se diferencian dos categorías: Rústico de Especial Protección y Rústico de Protección Ordinaria.

El *Suelo Urbanizable* se diferencia en dos categorías: Delimitado y No Delimitado (o apto para urbanizar).

ARTICULO 1.2.3. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

Atendiendo al uso y función que desempeña el suelo, se distingue entre *zonas* y *sistemas* (generales o locales).

Las *zonas* constituyen áreas sometidas a un régimen uniforme, bien mediante la ordenanza que los diferencia, o bien mediante áreas de reparto. De forma que los particulares puedan ejercer sus derechos una vez resueltas las operaciones de cesión y equidistribución, sí fuese el caso.

Los *sistemas* son aquellas áreas de suelo cuyo interés general y colectivo trasciende del interés particular. Serán regulados en el siguiente Título II de esta Normativa.

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ARTICULO 1.3.1.- ACTUACIONES AL AMPARO DEL PLAN GENERAL

Se establecen unos requisitos que atienden a la naturaleza propia de la actuación, al suelo, y al diseño y calidad.

Todo proceso de desarrollo urbano consta de las siguientes fases y subfases:

- a) Fase de planeamiento:
- Sin planeamiento.
 - Con plan propuesto y programado.
 - Con plan aprobado

b) Fase de gestión:

- Con proyecto de reparcelación o compensación.
- Con distribución de cargas y beneficios.
- Con cesión y costes de urbanización.

c) Fase de urbanización:

- Con proyecto de urbanización.
- Con ejecución de infraestructuras.
- Con cesión de obras de urbanización.

d) Fase de edificación:

- Con proyecto de edificación.
- Con construcción de edificación.

e) Fase de ocupación y uso:

- Con cédula de primera ocupación y apertura.

De tal manera que todo proceso urbanístico que se desarrolle, tendrá que hacerlo en todas y cada una de las subfases, a no ser que la situación del proceso, anterior a la vigencia de este Plan, tengan por objeto una regularización de situaciones urbanísticas desfasadas o deficitarias.

ARTICULO 1.3.2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Al amparo de la legislación urbanística, y derivado del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, se establecen derechos y obligaciones de los propietarios de suelo. Éstos podrán hacer uso del aprovechamiento urbanístico que el Plan les atribuye, siempre y cuando las intervenciones que se realicen sobre el territorio se ajusten a sus determinaciones.

En los Títulos siguientes de este Plan General, se establecen pormenorizadamente los derechos y obligaciones, atendiendo a la clasificación urbanística del suelo.

El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios y de urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o, en su caso, de la unidad reparcelable, a no ser que se fijen otros plazos en los convenios firmados con los particulares o la administración pública.

Se considera cumplido el deber de cesión y distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva de la reparcelación o, en su caso, de la unidad reparcelable.

Se considera cumplido el deber de urbanización, con la recepción por el Ayuntamiento de las obras previstas en los correspondientes proyectos.

El incumplimiento de los plazos, dará lugar a la pérdida de las correspondientes facultades urbanísticas, según se desprende del art. 85 de la Ley del Suelo de Galicia.

ARTICULO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

1.- GENERALIDADES

El presente Plan General será desarrollado mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus determinaciones, conforme a las previsiones del Plan y al amparo de los artículos 62 y siguientes de la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

2.- PLANES PARCIALES

Tendrán por objeto la ordenación detallada, así como la regulación de la urbanización y edificación de los sectores de Suelo Urbanizable previstos por el Plan General.

Se formularán teniendo en cuenta las determinaciones expresadas en el artículo 64 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG) así como las determinaciones y condiciones particulares fijadas por el Plan y que se detallan en las correspondientes fichas de área de reparto.

3.- PLANES DE SECTORIZACIÓN

Son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado por el presente Plan General.

Cumplirán las determinaciones y tendrán el contenido previsto por el artículo 66 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG), así como las condiciones particulares establecidas por el Plan en virtud de los diferentes ámbitos delimitados.

4.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Tienen por objeto establecer las medidas específicas tendentes a salvaguardar y proteger los valores y potencialidades de interés, así como su regeneración y recuperación en el caso que éstos hubieran sido alterados o desvirtuados.

El presente Plan General no establece ningún ámbito específico de desarrollo, no obstante, podrán formularse este tipo de planes con las condiciones y limitaciones expresadas en el artículo 68 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

5.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Tienen por finalidad la ordenación detallada de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en donde se hace necesario operaciones de reordenación y reforma interior encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad, creación de dotaciones y servicios y mejora urbana en general.

Los planes especiales de reforma interior serán formulados únicamente para los ámbitos expresamente delimitados por el presente Plan General y con las determinaciones que, para cada área de reparto, se han establecido.

6.- PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES

Tienen por objeto la ordenación de las infraestructuras y dotaciones previstas por el Plan General y que han sido calificadas como Sistema General por considerarse de carácter básico y fundamental.

Contendrán las determinaciones generales expresadas en el artículo 71 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG), así como respetarán las condiciones particulares definidas en el presente Plan mediante las correspondientes normas de aplicación.

7.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN Y MEJORA DEL MEDIO RURAL

Su finalidad es la protección, rehabilitación y mejora de los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificación tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales.

El ámbito de cada plan especial abarca como mínimo la totalidad de un núcleo rural, así como el suelo rústico de la zona de influencia de los asentamientos, que podrá extenderse a más de un municipio.

Se redactarán con el contenido y determinaciones expresados en el artículo 72 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG), así como condiciones particulares establecidas por el Plan General.

En el Título VII de la Normativa se exponen los indicadores que hacen necesaria la formulación de un plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural.

8.- ESTUDIOS DE DETALLE

En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar y reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias de planeamiento.

Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.

- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

Los estudios de detalle podrán ser redactados de oficio por el Ayuntamiento, así como por los particulares afectados.

Su formulación será obligatoria cuando se exprese su remisión en las correspondientes fichas de áreas de reparto o fichas de ordenación especial del Plan General.

CAPÍTULO 4 - GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ARTÍCULO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO TIPO.

El presente Plan General establece las áreas de reparto para posibilitar la distribución equitativa de cargas y beneficios. Constituyen ámbitos territoriales definidos en donde los propietarios y la administración local se reparten un porcentaje de los aprovechamientos lucrativos.

El aprovechamiento tipo de un área de reparto, es la intensidad de usos lucrativos ponderados respecto del dominante para esa área de reparto. Se obtiene del cociente entre la suma de los aprovechamientos reales lucrativos ponderados referida a la superficie del área de reparto.

Su cálculo se realizará en función de la clasificación del suelo, según las determinaciones de los artículos 91, 92, 93 y 94 de la Ley del Suelo de Galicia, en consonancia con los artículos 113, y 114 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

ARTÍCULO 1.4.2.- POLÍGONOS.

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Delimitado, cada área de reparto constituirá por si solo un polígono de gestión. Éstos se entenderán delimitados con la entrada en vigor del Plan General.

En Suelo Urbanizable No delimitado, los planes de sectorización fijarán los polígonos de gestión para cada área de reparto.

ARTÍCULO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Los polígonos se desarrollarán preferentemente por los sistemas de actuación indirectos. El sistema de expropiación, se aplicará cuando se observe complejidad e inoperancia en los otros sistemas, exista urgencia o se pretendan resolver actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

La modificación del sistema de actuación propuesto, en cada caso, por este Plan General, se sujetará a lo previsto en la legislación urbanística.

Los planes parciales, planes especiales y planes de sectorización, establecerán el sistema de actuación teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, las características de la entidad promotora y demás circunstancias que concurran.

ARTÍCULO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN.

Se entiende por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad reparcelable para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente las cargas y beneficios de la Ordenación Urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas, y en esas mismas zonas, el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

La reparcelación y, por tanto, la distribución justa de las cargas y beneficios de la ordenación, será necesaria cuando en los polígonos se asigne desigualmente a las fincas afectadas la superficie edificable.

El proyecto de reparcelación será formulado de oficio, por el Ayuntamiento, o por propietarios que representen, al menos, el 25% de la superficie del polígono o unidad reparcelable.

El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los criterios establecidos en la Ley 9/2002 (LOUPMRG) para su formulación. Siempre que sea posible se aplicará la reparcelación voluntaria.

ARTÍCULO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

La normalización de fincas, se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de las cargas y beneficios de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del Plan.

Podrá formularse en cualquier momento, de oficio por el Ayuntamiento, o a instancia de los propietarios afectados.

Se considera que una finca es normalizable y por tanto precisa de una reparcelación con terceras parcelas, cuando concurra alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cuando sus linderos no sean rectos o su ángulo con la alineación sea menor que 80°, excepto en casos que por estar consolidada la edificación y su ordenación, sea imposible su regularización.

- b) Cuando, tras informe técnico y jurídico municipal, se considere innecesaria una servidumbre de paso debido a la nueva ordenación surgida por el presente Plan General.

La supresión de una servidumbre podrá dar lugar a una nueva configuración parcelaria ajustada al planeamiento.

- c) Cuando una parcela se encuentre situada en el interior de una manzana, sin contacto con la vía pública y por tanto, sin posibilidad de beneficiarse del derecho a edificar.

En este caso entrarán en la reparcelación todas aquellas parcelas que lindan con la parcela afectada, siempre y cuando no se encuentren edificadas.

- d) Cuando en los Planos de Ordenación así se establece delimitando polígonos reparcelatorios.

Se considerará que un conjunto de fincas son regularizables cuando, no existiendo obligación de proceder a un reparto de cargas y beneficios, se hace necesaria la reparcelación para regularizar la configuración física de las fincas y adaptarlas a las exigencias del Plan.

ARTÍCULO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES.

Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas locales, se obtendrán por expropiación forzosa, siempre que no estén incluidos en áreas de reparto, ni pueda aplicarse ningún instrumento de distribución de cargas y beneficios, previstos en la legislación urbanística, por considerarse inoperante o exista urgencia en la obtención.

CAPITULO 5 - INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

ARTÍCULO 1.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 194 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG) y art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, ya sean promovidos por particulares o por organismos públicos oficiales o entidades de derecho público, salvo en los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

ARTÍCULO 1.5.2.- SOLICITUD DE LICENCIA.

Toda licencia deberá ser solicitada al Ayuntamiento mediante escrito o instancia.

ARTÍCULO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENCIAS. PLAZOS. CONTENIDO.

La competencia para otorgar las licencias, corresponderá al Ayuntamiento según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local sin perjuicio de otras autorizaciones previas conforme a la legislación urbanística o sectorial. Será preceptivo para el otorgamiento de la licencia, informe técnico y jurídico que justifique la adecuación a este Plan General.

La petición de licencia se resolverá en el plazo máximo de tres meses, contados a partir de la presentación en el Registro del Ayuntamiento. Se entenderá otorgada por acto presunto si, transcurrido este plazo, no se obtiene comunicado por parte del ayuntamiento.

Toda denegación de licencia, deberá ser motivada, debiendo constar el informe técnico, si fuese el caso, de aquellas determinaciones que no se ajustan a la legalidad urbanística. Los defectos podrán ser subsanados siguiendo el procedimiento establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio positivo o acto presunto, licencias en contra de la legislación o del presente Plan General.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia, se entenderán incluidas las condiciones de uso, tipología, edificabilidad, estéticas o de otra naturaleza, previstas en el presente Plan General.

- *Plazos de caducidad de licencia:*

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras computarán desde el día siguiente al de notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.

El plazo límite para comenzar las obras será de 6 meses.

El plazo límite para ejecutar las obras será de:

- 3 años en obras mayores
- 18 meses en obras menores

Una vez comenzadas las obras, no podrán interrumpirse por un tiempo superior a 6 meses.

De producirse la caducidad de licencia por alguno de los motivos anteriormente expuesto, las obras no podrán iniciarse ni proseguir si no se solicita y obtiene nueva licencia ajustada a la ordenación del presente Plan General.

Excepcionalmente y por motivos debidamente justificados derivados de causa mayor (meteorológicas, acciones de terceros, etc.) el Ayuntamiento podrá conceder ampliación de plazos sin que se perjudiquen derechos de terceros.

- *Ampliación de plazos:*

Podrá solicitarse una única ampliación de plazo para comenzar las obras, ejecutar las obras y para interrumpir las obras. En ningún caso el tiempo de prórroga excederá de la mitad del tiempo de plazo otorgado.

No podrá solicitarse una ampliación de plazo si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo inicialmente otorgado.

La concesión de una ampliación del plazo para comenzar las obras no implica la ampliación del plazo para la terminación de aquellas.

Únicamente podrá solicitarse y otorgarse prórroga para la terminación de las obras si está realizada la cubierta del edificio.

ARTÍCULO 1.5.4.- TIPOS DE LICENCIAS.

En consonancia con la relación de actos sujetos a licencia definidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística, se establecen los siguientes tipos de licencias:

- 1) Licencia de parcelación
- 2) Licencia de tala de árboles
- 3) Licencia de modificación de uso
- 4) Licencia de actividad
- 5) Licencia de primera ocupación
- 6) Licencia de obras, que en función de su importancia se agrupan en dos tipos:

a) *Licencias de Obra Mayor:*

Comprende los movimientos de tierra que requieran maquinaria pesada, demoliciones, obras de nueva planta, reformas y ampliaciones que afecten a la estructura, fachada y cubierta.

Aquellas que se realicen sobre bienes catalogados.

En general todas aquellas que requieran un estudio o cálculo pormenorizado a desarrollar por un técnico competente con el objetivo de adecuarse o cumplir la legislación vigente sobre las edificaciones o instalaciones, o bien la normativa urbanística aplicable.

b) *Licencias de Obra Menor:*

Aquellas obras o instalaciones de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica, que no impliquen alteración del volumen, cambio de uso, modificación de instalaciones y servicios de uso común ni el número de viviendas o locales dentro del edificio.

Aquellas que no afectan al diseño y composición estética del exterior de un edificio o instalación.

Aquellas que no afectan a la estructura o cimentación, a las condiciones de seguridad o a las condiciones de habitabilidad de los edificios o instalaciones.

En general, comprenderán aquellas obras destinadas a pequeñas instalaciones y a reformas y obras de conservación que no afecten a elementos esenciales del edificio, y que no puedan suponer peligro para la integración del edificio o las personas.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cerramientos de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificio declarados bienes de interés cultural o catalogados, y los grandes movimientos de tierra.

ARTÍCULO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.

Los proyectos técnicos que acompañen a la solicitud de licencia, serán suscritos por facultativo competente, y contendrán como mínimo: Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto.

MEMORIA:

En la que se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará su solución siempre con referencia al presente Plan General o las del Plan que desarrolle.

PLANOS:

En los que el plano de situación se hará sobre copias de la Cartografía de este Plan General. Los planos de emplazamiento serán como mínimo a escala 1/500 y se referirán a elementos urbanos, parcelación y ordenación existente.

Los planos de edificación se harán como mínimo a escala 1/100 en los que se presentarán las plantas, los alzados y secciones necesarias para definir la obra proyectada.

Cuando se trate de un proyecto que acompañe a la solicitud de Obra Mayor, deberá presentarse proyecto completo que contendrá, al menos las partes definidas en el primer párrafo.

En Obras Menores, el proyecto podrá reducirse a una memoria presupuestada en donde se describa la actuación a realizar y su valoración. Se acompañará un croquis que defina gráficamente la propuesta. En caso de reformas, se definirá un croquis de estado inicial y otro de estado final.

En general, el grado de desarrollo de los documentos, irá en consonancia con la importancia de la obra a realizar.

Se hará referencia expresa en la memoria del cumplimiento de la Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade de Galicia.

El técnico municipal podrá requerir la documentación complementaria que a su juicio considere oportuna.

ARTÍCULO 1.5.6.- SOLICITUD DE ALINEACIÓN.

En caso de obra de nueva planta o reconstrucción, y previo derribo de edificación existente, será condición indispensable la solicitud previa de alineación y rasante que, por otra parte, puede ser presentada por cualquier propietario de solar o terreno dentro del Término Municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva. La concesión de alineación no implica la licencia de obras.

La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala 1/200, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada, y materializándola sobre aquel mediante clavos o estacas.

La solicitud de alineaciones y rasantes irá acompañada por triplicado de un plano de situación de los terrenos a escala 1/2.000 y un plano a escala 1/200 con todos sus datos y los del entorno más próximo.

ARTICULO 1.5.7.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIÓN.

En el acto de señalamiento de alineación concurrirán el delegado de la Alcaldía, el Aparejador o Arquitecto Municipal y el dueño del solar o técnico que lo represente.

Para proceder al señalamiento de la línea, el solar no presentará obstáculo alguno a tal fin.

El propietario o representantes firmará el acta de alineación y el plano donde quede reflejada, en señal de conformidad, debiéndose dar a éste una copia autorizada de dichos documentos.

El acta de alineación constará de:

- Línea de edificación.
- Profundidad edificable del solar.
- Norma que le afecte en lo que respecta a la altura máxima y a usos autorizados.

ARTÍCULO 1.5.8.- OBRAS Y VÍAS PÚBLICAS.

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

Si resulta afectado cualquier servicio de carácter general o público, se habrá de comunicar de inmediato y por escrito a las empresas concesionarias o entidades administrativas, al objeto de que éstas tomen las medidas oportunas para evitar posibles daños propios o a terceros.

No se permitirá el acopio ni los vertidos de escombros a vía pública alguna, así como tampoco se permitirá el apoyo de estos en vallas o muros de cierre.

Toda fachada de edificio público o privado, muros medianeros, y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde vía pública, se deberán conservar en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Será obligatorio para los propietarios de cualquier clase de edificación la conservación en perfecto estado de solidez, con motivo de no comprometer la seguridad pública.

Cualquier ciudadano tendrá el derecho de denunciar las situaciones en donde los edificios están en mal estado, tanto en general como en lo referente a higiene y ornato, así como los que puedan ocasionar algún daño o ruido.

Cualquier tipo de andamiaje que se pueda necesitar en una obra, se levantará bajo la dirección de técnico competente, y estará dotado de la conveniente protección a fin de evitar caída de los materiales o herramientas de trabajo a la calle, así como también se colocarán las señales de precaución que sean convenientes.

Tanto en las obras de construcción como en el manejo de las máquinas que ellas puedan conllevar, será de aplicación todo tipo de precaución que establezca la legislación vigente en la materia.

ARTÍCULO 1.5.9.- DERRIBOS.

Todo derribo de edificación deberá gozar de licencia municipal, que se solicitará, acompañada de una Memoria, firmada por el técnico competente, donde se expliquen los pormenores del edificio a derribar y adyacentes, así como de la Documentación Gráfica necesaria para su correcta ejecución.

El Ayuntamiento será el encargado de fijar hora y plazo para el derribo, con el fin de evitar los mayores daños e inconveniencias posibles, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de valla que abarque todo el frente que haya de demolerse.

Se prohíbe utilizar explosivos, a no ser en caso muy justificado y con autorización expresa. Si al proceder al derribo de una obra, la contigua resultara afectada de tal manera que hubiese de procederse a su apeo, el propietario de ésta habrá de solicitar la licencia, con su correspondiente Memoria firmada por el técnico competente, en la que se especifique el tipo de apeo a realizar, y la documentación gráfica que se necesite para su correcta ejecución. Caso de negativa por parte de dicho propietario para proceder de esta manera, podrá ser el propio dueño de la casa a demoler o donde se vayan a ejecutar las obras, el que solicite la licencia, comprometiéndose formalmente al pago de todo gasto ocasionado por dicho apeo. Si las obras afectan a una medianería, se estará a lo establecido por el Código Civil sobre estas servidumbres.

En cualquier caso, al comenzarse un derribo o vaciado significativo, el propietario estará obligado a anunciarlo fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes por si procediese adoptar precaución especial alguna.

En casos urgentes, de peligro inmediato, se podrá disponer en el acto, por parte de la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras que se crean convenientes, dando inmediata cuanta de tal procedimiento al Ayuntamiento, sin perjuicio de la solicitud de licencia de acuerdo con el art. 10 y siguientes de Reglamento de Disciplina Urbanística.

De la misma manera, y ante dichas circunstancias, será el Técnico Municipal o quién corresponda, el que actúe de igual manera a fin de garantizar la seguridad pública.

ARTÍCULO 1.5.10.- VALLADO DE OBRAS.

Toda obra de nueva planta o derribo, y de reforma o conservación que afecte a fachadas, deberá proveerse de la correspondiente valla de protección, que alcanzará una altura mínima de 2 metros, y que estará constituida por materiales que puedan considerarse como de protección y sean de conservación decorosa. La separación máxima se estipula en 2 metros medidos desde la alineación oficial, debiendo garantizarse un paso o acera que cumpla las dimensiones y condiciones exigidas por la legislación sectorial de accesibilidad, que podrá invadir temporalmente la calzada durante el tiempo de ejecución de la obra.

Si por causas especiales no se pudiera aplicar dicha norma, será el técnico municipal el que fije las características de la valla, pudiendo ordenar la desaparición total de la misma en el momento que considere que los trabajos que se realizaban a nivel de planta baja estén terminados.

Si las obras a ejecutar, o las instalaciones que se hayan de montar pudieran presentar riesgo alguno para los peatones, será exigible la colocación de una cuerda o palenque y que durante las horas de trabajo se coloque a un operario que avise de tal peligro.

En las zonas de retranqueo obligatorio, la valla no podrá salir más allá de la alineación oficial.

La valla no será obligatoria cuando este construido el cerramiento definitivo.

Las vallas se colocarán siempre provisionalmente, es decir, mientras se ejecute la obra, por lo que sí en el plazo de 1 mes no se han comenzado dichas obras, se deberá derribar dicha valla y dejar libre la acera para los peatones. El mismo plazo se aplicará cuando se paralice una obra.

ARTÍCULO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico. Así mismo, los propietarios de las viviendas, estarán obligados a mantenerles en las condiciones de habitabilidad e higiénico-sanitarias, establecidas por la legislación.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento del deber de conservación y utilizará, si fuera el caso, los instrumentos que otorga la Ley para llevarlo a efecto.

Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación y no se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cierre del solar, situándolo en la alineación oficial.

ARTÍCULO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUINAS.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

En los bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo de Patrimonio de este Plan General, se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.

ARTÍCULO 1.5.13.- PARCELACIONES.

Se considera parcelación urbanística a la división de terrenos en dos o más lotes o porciones, a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva.

Se cumplirán las determinaciones y régimen de parcelaciones establecido en la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

Toda parcelación en Suelo Urbano requiere Licencia, la cual se acompañará de un Proyecto de Parcelación con los siguientes documentos:

- Plano de Situación y Parcelario actual en cartografía oficial.
- Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 25% y a escala mínima de 1/500.
- Certificación de los Documentos Catastrales y registrales, que identifiquen las fincas iniciales.
- Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
- Justificación de adecuación a las Ordenanzas.

En las parcelaciones se procurará que las divisiones de fincas se ajusten a la reglas de geometría, orden y uniformidad para su edificación conforme al presente Plan, justificándose las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

En las divisiones de fincas, se seguirá la regla de lindes rectos y perpendiculares a las alineaciones oficiales, y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.

Queda prohibida en Suelo Rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 1.5.14.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1.- PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN:

- a) Es aquella atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con la misma.
- b) Para ser edificada, en el primero de los casos, además de cumplir los requisitos exigidos para merecer la calificación de solar, tendrá que ajustarse a la alineación oficial.

- c) Para ser edificada, en el segundo de los casos, además de cumplir los requisitos exigidos para merecer la calificación de solar, habrá de acceder a la propiedad de la parte que resta hasta la alineación. Si el propietario de la parte que resta fuera el Ayuntamiento y estimase la conveniencia de que esta parte que resta siga siendo de dominio público adscrito al sistema viario, el Ayuntamiento podrá denegar la solicitud de compra y autorizar la edificación retranqueada sin que ello de lugar a indemnización.

2.- EDIFICACIÓN FUERA DE ALINEACIÓN:

- a) Es aquella atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con la misma.
- b) En el primer caso la edificación además de estar fuera de alineación, queda en situación de fuera de ordenación genérica, con las limitaciones previstas en el apartado 3. En el segundo caso se podrá acceder a la propiedad de la parte que falta hasta la alineación por libre contrato de compra-venta para su conversión en suelo privado afecto a la edificación.
- c) Si el propietarios de la parte que resta es el Ayuntamiento, se podrá proceder como se indica en el punto 1.c) anterior.

3.- EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN:

Se considera como tal toda edificación que incumpla alguna de las prescripciones y limitaciones derivadas de la propia ordenación.

En virtud de los motivos por los que un edificio se encuentre fuera de ordenación se realizan las siguientes distinciones:

- a) Motivado por constituir una tipología y un uso disconforme o no permitido por la ordenación.
- b) Cuando la situación de fuera de ordenación afecta a los sistemas generales o locales de cualquier tipo.
- c) Por incumplimiento de una o varias de las siguientes condiciones definidas por la norma zonal de aplicación:
- Condiciones de la parcela
 - Condiciones de ocupación
 - Condiciones de volumen y forma
 - Condiciones estéticas

- d) Motivado por el incumplimiento de cualquier legislación sectorial que le sea de aplicación.

4.- RÉGIMEN APLICABLE A LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN:

Como norma general, en los edificios y construcciones que queden fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del Plan, se autorizará únicamente en ellos las necesarias obras de conservación, manteniendo su uso actual. En cualquier caso se permitirán las obras cuya finalidad sea la adecuación de la edificación a los condicionantes de la ordenación.

Los edificios situados en terrenos clasificados como Suelo Rústico que se encuentren en situación de fuera de ordenación no podrán ser objeto de un aumento del volumen construido, siendo de aplicación lo enunciado en el párrafo anterior.

Los edificios enclavados en las restantes clases de Suelo que se encuentren fuera de ordenación por el motivo expuesto en el apartado c) del punto 3, en los supuestos de falta de adecuación a las condiciones de la parcela, de ocupación y estéticas; se podrá agotar el aprovechamiento y condiciones de volumen permitidos por la correspondiente norma zonal que resulte de aplicación.

Cuando el motivo de encontrarse fuera de ordenación fuera el definido en el apartado d) del número anterior, podrán realizarse obras de ampliación siempre y cuando exista informe favorable de la administración competente en la materia sectorial, toda vez que se cumplan plenamente el resto de las condiciones derivadas de la propia ordenación.

En todos los casos, cuando se produjera la demolición de un edificio y fuera posible por la ordenación construir otro de nueva planta, éste deberá ajustarse plenamente a todas y cada una de las determinaciones del presente Plan General.

5.- CONSIDERACIÓN EXPRESA DE EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN:

- a) En el caso de que el mantenimiento de las partes de la edificación que no estén conformes con la ordenación de las Normas, impusiera un perjuicio o impedimento grave para el desarrollo de las mismas, estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en plazo inferior a 15 años, o implicase riesgo de peligro o de incumplimiento de las medidas de seguridad contenidas en esta Normativa o en otras Normativas específicas, se entenderá que la edificación se encuentra en situación expresa de fuera de ordenación.

- b) La consideración expresa de edificación fuera de ordenación implica que solo podrá autorizarse en la misma las mínimas reparaciones de conservación, higiene y ornato del edificio, no permitiéndose las de consolidación, mejora o ampliación, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de proceder a su demolición cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejasen.

ARTÍCULO 1.5.15.- OBRAS SIN O QUE NO SE AJUSTEN A LICENCIA.

Aquellas obras que no tengan licencia o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en la misma, se suspenderán de acuerdo a lo establecido por la Ley del Suelo de Galicia y Reglamento de Disciplina Urbanística en sus correspondientes artículos.

El interesado tiene un plazo de 2 meses para solicitar licencia o para ajustar las obras a lo que se establezca en ella.

Las obras que se hayan construido sin licencia, y que cumplen las condiciones establecidas por este Plan General, podrán legalizarse con la obtención de la licencia correspondiente, sin perjuicio de que el expediente sancionador que se pudiera tramitar.

Cuando transcurridos los 2 meses de plazo no se hubiese solicitado la licencia, o no se hubiesen ajustado las obras a lo establecido en la misma, o bien si la licencia fuese denegada por no cumplirse lo establecido por la presente Normativa , el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras.

ARTÍCULO 1.5.16.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

Al amparo de la Ley del Suelo de Galicia, las infracciones urbanísticas conllevarán la imposición de sanciones a los responsables.

Se considera infracción urbanística a las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.

Las infracciones urbanísticas pueden ser *muy graves*, *graves* o *leves*.

Son infracciones *muy graves*, las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos, o Suelo Rústico de Espacial Protección. También la parcelación urbanística en Suelo Rústico y la realización de obras de urbanización sin previa aprobación del Planeamiento y Proyecto de Urbanización exigible.

Son infracciones *graves*, las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

Son infracciones *leves*, las que no tengan la consideración de muy graves o graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

La tramitación de los expedientes sancionadores, cálculo de multas y demás procedimientos, se realizará de acuerdo al Reglamento de Disciplina Urbanística.