

NORMATIVA URBANISTICA

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

DILACIONIA:

Por el presente documento se aprobó definitivamente
por el Pleno del Concello de Vereda de Ourense el 24-09-96.



28 SET 1996

SECRETARIO

[Handwritten signature]

TITULO I: NORMAS DE CARACTER GENERAL

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

DILIGENCIA:

En este
por el



el presente documento foi aprobado definitivamente
na sesión ordinaria de fecha 24-09-96.

25 SET. 1996

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- AMBITO

ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL TIENEN POR AMBITO TERRITORIAL LA TOTALIDAD DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES AL TERMINO MUNICIPAL DE VEEA.

ARTICULO 2.- NATURALEZA

EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE LA NORMATIVA URBANISTICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL TERMINO DE VEEA, REDACTADAS AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 109 DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA, TEXTO REFUNDIDO POR R.D.L. 1/1992 DEL 26 DE JUNIO (EN ADELANTE L.R.S.O.U.), Y DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 80.2.d. DE LA CITADA LEY.

ARTICULO 3.- VIGENCIA DE LAS N.S.

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS ENTRAN EN VIGOR CON LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE SU APROBACION DEFINITIVA EN EL B.O.P., UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PLAZO PREVISTO EN EL ARTICULO 65.2 DE LA LEY 7/85 DEL 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL REGIMEN LOCAL Y TIENEN VIGENCIA INDEFINIDA, SIN PERJUICIO DE SU REVISION, MODIFICACION O SUSTITUCION POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL AL QUE SUPLEN.

ART. 4.- EFECTOS DE LA APROBACION DE LAS NORMAS

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS CONFORME CON LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 131 AL 135 DE LA L.R.S.O.U. SON PUBLICAS, Y DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS PRESENTES NORMAS PRODUCIRA LOS SIGUIENTES EFECTOS:

A) PUBLICIDAD

SUPONE EL DERECHO DE CUALQUIER CIUDADANO A CONSULTAR SU INFORMACION Y A RECABAR INFORMACION ESCRITA SOBRE SU CONTENIDO.

B) EJECUTORIEDAD

LA EJECUTORIEDAD DE LAS NORMAS, DE ACUERDO CON EL ARTICULO 131 DE L.R.S.O.U., ES INMEDIATA, LUEGO DE LA PUBLICACION DE SU APROBACION DEFINITIVA.

C) OBLIGATORIEDAD



Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.

a 25 SET. 1996

EL SECRETARIO

RTSK

LA OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS AFECTA POR IGUAL A LA ADMINISTRACION Y LOS PARTICULARES QUEDANDO TODOS OBLIGADOS TANTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES EN ELLAS CONTENIDAS COMO DE LA LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE.

ARTICULO 5.- REVISION DE LAS N.S.

SE ENTIENDE POR REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO LA ADAPTACION DE NUEVOS CRITERIOS RESPECTO DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO O DE LA CLASIFICACION DEL SUELO, MOTIVADA POR LA ELECCION DE UN MODELO TERRITORIAL DISTINTO O POR LA APARICION DE CIRCUNSTANCIAS DE CARACTER DEMOGRAFICO O ECONOMICO, QUE INCIDAN SUSTANCIALMENTE SOBRE LA ORDENACION, O POR EL AGOTAMIENTO DE SU CAPACIDAD.

LA REVISION PODRA DETERMINAR LA SUSTITUCION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EXISTENTE.

ARTICULO 6.- MODIFICACION DE LAS N.S.

LA ALTERACION DE LAS DETERMINACIONES DE LAS N.S. Y DE SU NORMATIVA URBANISTICA SE CONSIDERARA COMO MODIFICACION DE LAS MISMAS, AUN CUANDO LA ALTERACION LLEVE CONSIGO CAMBIOS AISLADOS EN LA CLASIFICACION O CALIFICACION DE SUELO O IMPONGA LA PROCEDENCIA DE REVISAR LA ORDEN DE PRIORIDADES DE LAS NORMAS.

ARTICULO 7.- DOCUMENTACION Y SU VALORACION

ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS ESTAN INTEGRADAS POR LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS A CONTINUACION CON EL CONTENIDO Y ALCANCE INDICADOS EN LOS APARTADOS SIGUIENTES:

*** 1.- MEMORIA DE ORDENACION**

LA MEMORIA DE ORDENACION EXPRESA Y RECOGE EL ANALISIS LLEVADO A CABO PARA FIJAR LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EN EL CASO DE CONTRADICCION ENTRE LA MEMORIA DE ORDENACION, LA NORMATIVA URBANISTICA Y LOS PLANOS DE ORDENACION, ESTOS ULTIMOS TIENEN CARACTER NORMATIVO.

*** 2.- PLANOS DE INFORMACION**

LOS PLANOS DE INFORMACION, JUNTO CON ALGUNOS CAPITULOS DE LA MEMORIA CONSTITUYEN EL DOCUMENTO EN EL QUE QUEDA REFLEJADA LA REALIDAD URBANISTICA DEL MUNICIPIO EN EL MOMENTO DE LA ELABORACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. NO TIENE MAS VALOR QUE EL DE SERVIR COMO PUNTO DE PARTIDA PARA LA ELABORACION DE LOS PLANOS DE ORDENACION.

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996

EL SECRETARIO

M.S.V.

*** 3.- PLANOS DE ORDENACION**

CONTIENEN Y EXPRESAN GRAFICAMENTE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS PARA LA ORDENACION URBANISTICA DEL TERMINO MUNICIPAL TANTO EN LO REFERENTE A LA PROYECCION PREVISTA DE URBANIZACION, COMO LOS DISTINTOS USOS DEL SUELO Y DE EDIFICACION, SUS GRADOS E INTENSIDADES. COMPLEMENTA LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA NORMATIVA URBANISTICA.

*** 4.- NORMATIVA URBANISTICA**

ESTA NORMATIVA CONSTITUYE EL DOCUMENTO EN EL QUE SE FIJAN LAS CONDICIONES A QUE HAN DE AJUSTARSE TODAS Y CADA UNA DE LAS ACTUACIONES DE CARACTER URBANISTICO EN EL TERMINO MUNICIPAL, BIEN SEA DE PLANEAMIENTO, DE GESTION O DE EJECUCION DE AQUEL, O DE EDIFICACION O IMPLANTACION DE USOS, DELIMITANDO EN CONSECUENCIA LA ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS LIGADAS A LA PROPIEDAD DEL SUELO.

EN CASO DE DISCREPANCIA O CONTRADICION ENTRE LOS PLANOS Y LA NORMATIVA, PREVALECERA ESTA SOBRE AQUELLOS.

*** 5.- CATALOGO DE ELEMENTOS DE PROTECCION**

SEGUN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 13.1 DE LA L.A.S.G.A., SE INCLUYE CATALOGO DE LOS ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCION, A LOS QUE SERA DE APLICACION LO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE NORMATIVA.

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

CAPITULO II.-REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

SECCION 12: CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 8.- CLASIFICACION DEL SUELO

DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 17 DE LA L.A.S.G.A. (LEY DE ADAPTACION DEL SUELO A GALICIA), ASI COMO EN EL ARTICULO 9 DE LA L.R.S.O.U. (LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA), EL TERRITORIO DEL TERMINO MUNICIPAL DE VEREA SE CLASIFICA EN LOS SIGUIENTES TIPOS DE SUELO.

- SUELO URBANO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR
- SUELO NO URBANIZABLE

ARTICULO 9.- SUELO URBANO

CONSTITUIRAN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE VEREA LOS TERRENOS ASI CLASIFICADOS Y DELIMITADOS EN LOS PLANOS DE ORDENACION DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS. YA SEA POR CONTAR CON SERVICIOS MINIMOS URBANISTICOS INDICADOS EN EL ARTICULO 10 DE LA L.R.S.O.U., YA CONSOLIDADAS POR LA EDIFICACION.

ARTICULO 10.- SUELO APTO PARA URBANIZAR

CONSTITUIRAN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.P.U.), LOS TERRENOS QUE EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS SE CONSIDERAN NECESARIOS PARA DESARROLLAR LOS NUCLEOS DE POBLACION Y QUE POR NO REUNIR LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 10 DE LA L.R.S.O.U., FUERON CLASIFICADOS Y DELIMITADOS COMO TALES POR ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DECLARADOS ADECUADOS EN PRINCIPIO PARA SER URBANIZADOS, DESPUES DEL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL.

DE ACUERDO CON LO EXPUESTO EN L.R.S.O.U. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR CLASIFICADO POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO SE EQUIPARA AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, EXCEPTO A LOS EFECTOS DE LA NECESIDAD DE PROGRAMACION Y DEL REGIMEN DE UTILIZACION DEL SUELO (ARTICULO 11 DE LA L.R.S.O.U. APARTADO 3).

EN TANTO NO SE APRUEBEN PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA, LOS TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO APTO PARA URBANIZAR ESTARAN SUJETOS A LAS LIMITACIONES QUE ESTABLECE EL ARTICULO 44 DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA Y 38 DE LA L.A.S.G.A.

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

ESTE SUELO NO PODRA SER EDIFICADO MIENTRAS NO CUMPLA LAS SIGUIENTES DETERMINACIONES:



Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.

25 SET. 1996
EL SECRETARIO

- QUE SE HAYA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR.

- QUE SE HAYAN EFECTUADO LAS ESCRITURAS DE CESION CORRESPONDIENTES A LOS TERRENOS Y SISTEMAS GENERALES QUE SE INCLUYEN DENTRO DEL SECTOR Y LOS REGULADOS POR EL ARTICULO 46.3 DEL REGLAMENTO DE GESTION.

- QUE SE HAYA APROBADO EL PROYECTO DE URBANIZACION.

- QUE LAS PARCELAS REUNAN LAS CONDICIONES DE MERECEER LA CLASIFICACION DE SOLAR.

ASI SE DELIMITAN LOS DISTINTOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR, ASIGNANDOLE EL USO GLOBAL DE RESIDENCIAL Y EL COMPATIBLE CON RESIDENCIAL.

ARTICULO 11.- SUELO NO URBANIZABLE

CONSTITUIRAN EL SUELO NO URBANIZABLE, LOS TERRENOS QUE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS NO INCLUYAN EN ALGUNA DE LAS CLASES DE SUELO ANTERIOR Y EN PARTICULAR LOS ESPACIOS ASI DELIMITADOS PARA QUE SE LES OTORQUE UNA ESPECIAL PROTECCION, EN RAZON DE SU EXCEPCIONAL VALOR AGRICOLA, FORESTAL O GANADERO, DE LAS POSIBILIDADES DE SUS RECURSOS NATURALES, DE SUS VALORES PAISAJISTICOS, HISTORICOS O CULTURALES, O PARA LA DEFENSA DE LA FAUNA, LA FLORA O EL EQUILIBRIO ECOLOGICO.

ARTICULO 12.- SISTEMAS GENERALES

SE DEFINEN COMO SISTEMAS GENERALES AL CONJUNTO DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO QUE ARTICULAN LA ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL Y LO COMUNICAN CON EL TERRITORIO EXTERIOR.

ESTAN CONSTITUIDAS POR LAS COMUNICACIONES, FUNDAMENTALMENTE LA RED VIARIA EN TODOS SUS NIVELES, LA INFRAESTRUCTURA DE REDES DE SERVICIOS Y SUMINISTRACION Y LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS GENERALES, INCLUYENDO EL CONJUNTO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.

SECCION 2ª: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ARTICULO 13.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

1.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

DE CONFORMIDAD CON EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ARTICULO 20 DE LA L.R.S.O.U., LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO IMPLICARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES DEBERES LEGALES:



Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.

25 SET. 1996

EL SECRETARIO

[Signature]

- A) CEDER LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PUBLICAS.
- B) CEDER LOS TERRENOS EN QUE SE LOCALICE EL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO, POR EXCEDER DEL SUSCEPTIBLE DE APROPIACION PRIVADA.
- C) COSTEAR, Y EN SU CASO EJECUTAR, LA URBANIZACION.
- D) SOLICITAR LA LICENCIA DE EDIFICACION, PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS CORRESPONDIENTES.
- E) EDIFICAR LOS SOLARES EN EL PLAZO FIJADO EN LA PRECEPTIVA LICENCIA.

2.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES CITADOS ANTERIORMENTE, DETERMINA LA GRADUAL ADQUISICION DE LAS FACULTADES URBANISTICAS INTEGRADAS POR LOS SIGUIENTES DERECHOS:

A) DERECHO A URBANIZAR

- ES LA FACULTAD DE DOTAR A UN TERRENO DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS, DEFINIDAS EN LAS PRESENTES NORMAS, PARA QUE ADQUIERAN LA CONDICION DE SOLAR. (VER ARTICULO 37 DE LA PRESENTE NORMATIVA).

- LA ADQUISICION DEL DERECHO A URBANIZAR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR, REQUIERE LA APROBACION DEFINITIVA DE LOS PLANES PARCIALES PREVISTOS EN LAS PRESENTES NORMAS, EXCEPTO EN LOS SECTORES INDUSTRIALES EN LOS QUE SE APLICARAN LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 38.3 DE LA L.A.S.G.A.

- EL EJERCICIO DEL DERECHO A URBANIZAR REQUIERE, EN SU CASO, LA APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION PREVISTOS EN LAS PRESENTES NORMAS.

B) DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

- ES LA ATRIBUCION EFECTIVA AL PROPIETARIO AFECTADO POR UNA SITUACION URBANISTICA DE LOS USOS E INTENSIDADES SUSCEPTIBLES DE APROPIACION PRIVADA. ESTE DERECHO SE ADQUIERE POR EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESION, EQUIDISTRIBUCION Y URBANIZACION QUE FIJAN LAS PRESENTES NORMAS.

- DE ACUERDO CON EL ARTICULO 2 del R.D.L. 5/1995, DEL 7 DE JUNIO, EL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION SERA:

* EN LAS UNIDADES DE EJECUCION: EL PROPUESTO EN LAS MISMAS Y COMO MINIMO EL 90% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO RESULTANTE DE CADA UNIDAD DE EJECUCION

* EN EL RESTO DEL SUELO URBANO: EL ASIGNADO POR LAS



38
 Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.

25 SET. 1996
 EL SECRETARIO

MBC

PRESENTES NORMAS.

C) DERECHO A EDIFICAR

- ES LA FACULTAD DE MATERIALIZAR EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE. ESTE DERECHO SE ADQUIERE CON EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA CORRESPONDIENTE, SIEMPRE QUE EL PROYECTO PRESENTADO FUERA CONFORME CON LAS DETERMINACIONES DE LAS PRESENTES NORMAS.

- CUANDO LA LICENCIA AUTORICE LA URBANIZACION Y EDIFICACION SIMULTANEAS, LA ADQUISICION DEFINITIVA DE LOS DERECHOS AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y A EDIFICAR, QUEDARA SUBORDINADA AL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE URBANIZAR, SEGUN LO PREVISTO EN EL ARTICULO 33.2 DE LA L.R.S.O.U.

D) DERECHO A LA EDIFICACION

- ES LA FACULTAD DE INCORPORAR AL PATRIMONIO LA EDIFICACION EJECUTADA Y CONCLUIDA CON SUJECION A LA LICENCIA URBANISTICA OTORGADA, SIEMPRE QUE ESTA FUERA CONFORME CON LAS DETERMINACIONES DE LAS PRESENTES NORMAS. ESTE DERECHO SE ADQUIERE POR LA CONCLUSION DE LAS OBRAS AL AMPARO DE LICENCIA NO CADUCADA Y CONFORME A LAS DETERMINACIONES DE LAS PRESENTES NORMAS.

ARTICULO 14.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.- SUELO NO URBANIZABLE QUE NO FORME PARTE DE LOS NUCLEOS DE POBLACION.

A) LOS TERRENOS INCLUIDOS EN ESTA CLASE DE SUELO, ESTARAN SUJETOS A LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LOS ARTICULOS 39,40 Y 41 DE LA L.A.S.G.A. LA TRAMITACION DE LICENCIAS EN ESTA CLASE DE SUELO SEGUIRA EL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ARTICULO 42 DE LA L.A.S.G.A. (VER ARTICULOS 26 Y 27 DE LA PRESENTE NORMATIVA).

2.- SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL

A) EL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL, SE DETERMINA EN EL ARTICULO 28 DE LA PRESENTE NORMATIVA.

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996
EL SECRETARIO

CAPITULO III.- EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTICULO 15.- ORGANOS ACTUANTES

LA EJECUCION DE LAS PRESENTES NORMAS CORRESPONDERA AL AYUNTAMIENTO Y DEMAS ADMINISTRACIONES URBANISTICAS EN EL AMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS SIN PERJUICIO DE LA PARTICIPACION DE LOS PARTICULARES ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 104 DE LA L.R.S.O.U.

ARTICULO 16.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

1.- ACTUACIONES MEDIANTE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

EN SUELO URBANO, LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DE LAS NORMAS, SERAN DE APLICACION DIRECTA E INMEDIATA, SIN PERJUICIO DE QUE EN DETERMINADOS CASOS, SE EXIJA PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, LA APROBACION DE ESTUDIOS DE DETALLE Y/O PROYECTOS DE URBANIZACION.

2.- ACTUACIONES MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION

EN SUELO URBANO PODRAN DELIMITARSE UNIDADES DE EJECUCION DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO 146 DE LA L.R.S.O.U CON LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 148 Y SS. DE LA L.R.S.O.U.

LA ORDENACION SE ESTRUCTURO MEDIANTE LA DEFINICION CUIDADOSA DE ALINEACIONES ASI COMO LA REDACCION DE ORDENANZAS ADECUADAS, EVITANDO EL FORMULAR UNIDADES DE EJECUCION, YA QUE SI BIEN DESDE EL PUNTO DE VISTA TECNICO SERIA LA FORMA NORMAL DE ABORDAR EL TEMA, SIN EMBARGO PRESENTA PROBLEMAS DE GESTION IMPORTANTES PARA UN AYUNTAMIENTO PEQUEÑO COMO ESTE.

3.- OTRAS CONDICIONES

EN CUALQUIER CASO LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO, EXIGEN LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

A) DEFINICION DE ALINEACIONES

B) QUE SE DEN LAS CONDICIONES DE SOLAR (VER ARTICULO 37 DE LA PRESENTE NORMATIVA) O PRESENTAR PREVIA O SIMULTANEAMENTE AL PROYECTO DE EDIFICACION EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACION RELATIVO A LOS SERVICIOS DE QUE CARECIERA LA PARCELA, ASUMIENDO EL PROPIETARIO EL COMPROMISO DE PROCEDER A LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION A SU COSTA, Y CON CARACTER PREVIO O SIMULTANEO A LA EDIFICACION.

C) EN EL CASO DE CESIONES DE SUELO, HABER PROCEDIDO A SU OTORGAMIENTO AL AYUNTAMIENTO EN ESCRITURA PUBLICA.

Para tener constancia de que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

ARTICULO 17.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

1.- LAS ACTUACIONES EN LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR DEFINIDOS EN LAS PRESENTES NORMAS REQUERIRAN LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE, EXCEPTO EN LOS SECTORES INDUSTRIALES EN LOS QUE SEA DE APLICACION EL ARTICULO 38.3 DE LA L.A.S.G.A.

2.- EN SUELO APTO PARA URBANIZAR, TAL COMO ESTABLECE EL ARTICULO 146.2 DEL T.R., LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION, ASI COMO LA MODIFICACION DE LAS DELIMITADAS CUANDO PROCEDA, SE ACORDARA DE OFICIO O A PETICION DE LOS PARTICULARES INTERESADOS, POR EL AYUNTAMIENTO, PREVIOS LOS TRAMITES DE APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA DURANTE 15 DIAS.

3.- DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO 144.3 DEL T.R. TODOS LOS TERRENOS INCLUIDOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR, SALVO LOS SISTEMAS GENERALES EN SU CASO, QUEDARAN INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCION.

ARTICULO 18.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- EN SUELO NO URBANIZABLE, PODRA ACUDIRSE A LA FORMULACION DE PLANES ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, MEJORA DEL MEDIO RURAL, Y OTRAS FINALIDADES ANALOGAS.

2.- LA TRANSFORMACION DE LA CLASIFICACION DEL "SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL" A "SUELO URBANO DE NUCLEO RURAL", REQUIERE LA FORMULACION DE PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO.

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



23 SET. 1996
EL SECRETARIO

ASR

CAPITULO IV.- PLANEAMIENTO URBANISTICO

SECCION 1ª: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

EL PLANEAMIENTO SUBORDINADO DENTRO DEL TERMINO MUNICIPAL, ATENDERA A DESARROLLAR LAS PREVISIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A TRAVES DE LAS FIGURAS DE ORDENACION ESPECIFICADAS EN LOS ARTICULOS SIGUIENTES.

ARTICULO 19.- PLANES PARCIALES

1.- EL PLAN PARCIAL TIENE POR OBJETO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR, DESARROLLAR, MEDIANTE LA ORDENACION DETALLADA DE LOS SECTORES DELIMITADOS, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

2.- LOS PLANES PARCIALES, CONTENDRAN LAS DETERMINACIONES Y LA DOCUMENTACION EXIGIDA EN EL ARTICULO 83 DE LA L.R.S.O.U

ARTICULO 20.- PLANES ESPECIALES

1.- PODRA ACUDIRSE A LA FORMACION DE PLANES ESPECIALES PARA CUALQUIERA DE LOS OBJETIVOS Y CON LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LOS ARTICULOS 84 A 90 DE LA L.R.S.O.U.

2.- DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO 17 DE LA L.A.S.G.A., PODRA ACUDIRSE A LA REDACCION DE "PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO", PARA TRANSFORMAR LA CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL, DE CONFORMIDAD CON LOS INDICADORES PREVISTOS EN LAS PRESENTES NORMAS.

SECCION 2ª: OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

ARTICULO 21.- ESTUDIO DE DETALLE

1.- LOS ESTUDIOS DE DETALLE PODRAN FORMULARSE EN LOS SIGUIENTES CASOS:

A) CUANDO FUESE NECESARIO, PARA COMPLETAR O, EN SU CASO, ADAPTAR LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, O DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO Y DE LOS PLANES PARCIALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR, CON ALGUNA DE LAS FINALIDADES PREVISTAS EN EL ARTICULO 91 DE LA L.R.S.O.U. (Ourense)

B) EN CASO DE IMPRECISION, O CUANDO SEA NECESARIO



Para constancia que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.

25 SET. 1996

EL SECRETARIO

REALIZAR REAJUSTES, EN ALINEACIONES Y RASANTES, O REDISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO, DE ACUERDO CON LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

C) PARA ORDENAR LOS VOLUMENES Y COMPLETAR, EN SU CASO, LA RED DE COMUNICACIONES DEFINIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS CON AQUELLAS VIAS INTERIORES QUE RESULTEN NECESARIAS PARA PROPORCIONAR ACCESO A LOS EDIFICIOS CUYA ORDENACION CONCRETA SE ESTABLECE EN EL PROPIO ESTUDIO DE DETALLE.

2.- CONDICIONES GENERALES:

A) LOS ESTUDIOS DE DETALLE RESPETARAN LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO QUE COMPLETAN O ADAPTAN, NO PODRAN CONTENER DETERMINACIONES PROPIAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE NO ESTEN PREVIAMENTE ESTABLECIDAS EN LAS MISMAS, NI OCASIONAR PREJUICIO O ALTERAR LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LOS PREDIOS COLINDANTES.

B) LA ADAPTACION O REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES SEÑALADAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, NO PODRAN REDUCIR LA ANCHURA DEL ESPACIO DESTINADO A VIALES NI LAS SUPERFICIES DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES. EL RESULTADO DE LA ADAPTACION O REAJUSTE REALIZADO NO PODRA ORIGINAR AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE AL APLICAR LA ORDENANZA CORRESPONDIENTE.

C) LA ORDENACION DE VOLUMENES NO PODRA SUPONER AUMENTO DE OCUPACION DEL SUELO NI DE LAS ALTURAS MAXIMAS Y DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES PREVISTOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, NI INCREMENTAR LA DENSIDAD DE POBLACION ESTABLECIDA EN LAS NORMAS, NI ALTERAR EL USO EXCLUSIVO O PREDOMINANTE ASIGNADO POR AQUEL.

ARTICULO 22.- PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- LOS PROYECTOS DE URBANIZACION SON PROYECTOS DE OBRAS CUYA FINALIDAD ES LLEVAR A LA PRACTICA EN SUELO URBANO LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION CORRESPONDIENTES DE LAS PRESENTES NORMAS O DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR QUE LO DESARROLLEN Y DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE, Y EN SUELO APTO PARA URBANIZAR LA REALIZACION MATERIAL DE LAS PROPIAS DE LOS PLANES PARCIALES.

2.- LAS DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION SERA COMO MINIMO LA EXIGIDA EN EL ARTICULO 92 DE LA L.R.S.O.U.

ARTICULO 23.- CATALOGOS

DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO 93 DE LA L.R.S.O.U. Y 13.1 DE LA L.A.S.G.A., LAS PRESENTES NORMAS INCORPORAN EL CATALOGO DE LAS AREAS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCION. DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Comandancia en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



EL SECRETARIO

CAPITULO V.- LICENCIAS URBANISTICAS

ARTICULO 24.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

1.- ESTARAN SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL PREVIA, LOS ACTOS ENUMERADOS EN EL ARTICULO 242.2 DE LA L.R.S.O.U. Y EN EL CAPITULO 1º DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA.

2.- LAS AUTORIZACIONES DE OTRAS ADMINISTRACIONES QUE FUERAN PROCEDENTES, DE ACUERDO CON LA LEGISLACION ESPECIFICA APLICABLE, NO EXIME DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA OBTENCION DE LICENCIA MUNICIPAL COMO CONDICION PARA COMENZAR LAS OBRAS O ACTIVIDADES A QUE SE REFIERE EL APARTADO ANTERIOR.

3.- LAS LICENCIAS SE OTORGAN DE CONFORMIDAD CON LAS PREVISIONES DE LA LEY DEL SUELO, LA LEY DE ADAPTACION DE LA LEY DEL SUELO DE GALICIA, LAS PRESENTES NORMAS Y DEMAS REGLAMENTACIONES EN VIGOR QUE SEAN DE APLICACION.

4.- EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS SE AJUSTARA A LO PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE SERVICIOS DE LAS CORPORACIONES LOCALES.

5.- EN NINGUN CASO SE ENTENDERAN ADQUIRIDAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO, FACULTADES QUE VAYAN EN CONTRA DE LO DISPUESTO EN LAS PRESENTES NORMAS Y EN LA LEGISLACION GENERAL DE APLICACION.

6.- TODAS LAS LICENCIAS TENDRAN QUE PREVER UN PLAZO PARA COMENZAR LAS OBRAS PROYECTADAS Y OTRO PARA TERMINARLAS. EN CASO DE QUE LAS LICENCIAS NO ESPECIFIQUEN PLAZO DE CADUCIDAD SERAN LAS SIGUIENTES:

A) UN AÑO PARA COMENZAR LAS OBRAS.

B) TRES AÑOS PARA TERMINARLAS.

7.- AL TERMINO DE CUALQUIER OBRA Y PREVIAMENTE A SU UTILIZACION SE DEBERA SOLICITAR LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION DEL EDIFICIO SEGUN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 242.2 DE LA LEY DEL SUELO.

TODOS LOS PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCION, REHABILITACION, AMPLIACION O REFORMA DE VIVIENDAS QUE SE PRESENTEN EN EL AYUNTAMIENTO, EN SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS, INCLUIRA EN SU MEMORIA LA JUSTIFICACION, DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD.

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

DILIGENCIA:

Para haber constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

ARTICULO 25.- REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA

1.- LA SOLICITUD DE LICENCIA DEBERA CONTENER, COMO MINIMO, LAS SIGUIENTES DETERMINACIONES:

A) NOMBRE, APELLIDOS Y DOMICILIO DE LOS INTERESADOS Y ADEMAS, EN SU CASO, DE LA PERSONA QUE OSTENTE LA REPRESENTACION.

B) SITUACION DE LA FINCA E INDOLE DE LA OPERACION, OBRA E INSTALACION PARA LA QUE SE SOLICITE LICENCIA.

C) LAS DEMAS CIRCUNSTANCIAS QUE, SEGUN EL TIPO DE LICENCIA SOLICITADA SE ESTABLEZCAN EN LOS ARTICULOS SIGUIENTES.

D) SI LAS OBRAS PARA LAS CUALES SE SOLICITA LICENCIA COMPORTAN LA EJECUCION DE DERRIBOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, DESMONTES O REBAJA DE TIERRAS, DEBERAN PRESENTARSE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EFECTUAR DICHOS TRABAJOS CONFORME A LO EXPRESADO EN ESTAS NORMAS.

E) TITULO DE LA PROPIEDAD, SALVO EN LOS CASOS EN QUE EXPRESAMENTE LO DETERMINE EL AYUNTAMIENTO.

2.- LA DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL APARTADO ANTERIOR, CONTENDRA LOS DATOS PRECISOS PARA QUE CON SU EXAMEN SE PUEDA COMPROBAR SI LAS OBRAS CUYA LICENCIA SE SOLICITA SE AJUSTAN A LA REGLAMENTACION VIGENTE SOBRE USO Y EDIFICACION DEL SUELO, SIN QUE SEA NECESARIO LA INCLUSION DE DETALLES CONSTRUCTIVOS O DE INSTALACION CUANDO NO SEAN CONDICIONANTES DE LA LICENCIA SOLICITADA. COMO MINIMO EL PROYECTO ESTARA INTEGRADO POR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) MEMORIA EN LA QUE SE JUSTIFIQUE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS QUE LE SEAN DE APLICACION Y EN LA QUE SE DESCRIBAN E INDIQUEN LOS DATOS QUE NO PUEDAN REPRESENTARSE NUMERICA Y GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS.

B) PLANOS DE EMPLAZAMIENTO COPIAS DE LOS PLANOS OFICIALES, EN LOS QUE SE EXPRESE CLARAMENTE LA SITUACION DE LA FINCA Y LA OBRA CON REFERENCIA A LAS VIAS PUBLICAS O PARTICULARES QUE LIMITEN LA TOTALIDAD DE LA MANZANA EN QUE ESTE SITUADA. EN ESTOS PLANOS SE ACOTARAN LAS DISTANCIAS DE LA OBRA AL EJE DE LA VIA PUBLICA Y LA ANCHURA DE ESTA, ASI COMO SU RELACION CON LA CALLE MAS PROXIMA Y SE INDICARAN LAS ALINEACIONES OFICIALES. CUANDO SEA NECESARIO FIGURARAN LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LAS FINCAS COLINDANTES CON LOS DATOS SUFICIENTES PARA PODER APRECIAR, EN SU CASO, LOS POSIBLES CONDICIONANTES QUE PUEDAN DERIVARSE.

C) PLANO TOPOGRAFICO DEL SOLAR EN SU ESTADO ACTUAL A ESCALA,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996

EL SECRETARIO

DEBIDAMENTE ACOTADO, CON REFERENCIA A ELEMENTOS FIJOS DE FACIL IDENTIFICACION, FIGURANDO LINEA DE BORDILLO SI EXISTIERA ALINEACION QUE LE AFECTE Y EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTE.

D) PLANOS DE PLANTAS Y FACHADAS A ESCALA, CON LAS SECCIONES NECESARIAS PARA SU COMPLETA INTELIGENCIA, ACOTADO, ANOTADO Y DETALLADO TODO CUANTO SEA NECESARIO PARA FACILITAR SU EXAMEN Y COMPROBACION EN RELACION CON EL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS QUE LE FUERAN APLICABLES.

E) INDICACION DE LOS CANALES DE ACCESO Y DE LAS CONEXIONES CON LAS REDES DE DISTRIBUCION EXISTENTES.

3.- CUANDO LAS OBRAS, SEAN DE AMPLIACION O REFORMA, AFECTEN A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO, ADEMAS DE LOS DOCUMENTOS SEÑALADOS EN ESTE ARTICULO QUE SEAN NECESARIOS SEGUN LA NATURALEZA DE LA OBRA, SE APORTARA DOCUMENTACION ESPECIFICA, SUSCRITA POR TECNICO COMPETENTE, SOBRE EL ESTUDIO DE LAS CARGAS EXISTENTES Y RESULTANTES Y DE LOS APUNTALAMIENTOS QUE HAYAN DE EFECTUARSE PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

4.- LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE OBRA NUEVA HABRAN DE CONTENER, ADEMAS, UNA SEPARATA QUE PRECISARA LOS SIGUIENTES DATOS:

A) MEMORIA RESUMEN DE LOS DATOS BASICOS DEL PROYECTO, DE LOS USOS ADMITIDOS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DE LOS PREVISTOS EN EL PROPIO PROYECTO Y PLANO DE SITUACION DEL INMUEBLE A CONSTRUIR A ESCALA 1:2000.

B) PLANO O PLANOS DE LAS PLANTAS DEDICADAS A LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y APARCAMIENTOS A ESCALA 1:50.

ARTICULO 26.- AUTORIZACIONES PREVIAS A LICENCIA MUNICIPAL. "SUELO NO URBANIZABLE"

SERA NECESARIO OBTENER DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO, AUTORIZACION PREVIA A LA LICENCIA MUNICIPAL, POR EL TRAMITE ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 42 DE LA L.A.S.G.A., EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

1.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE NECESARIAMENTE EN SUELO NO URBANIZABLE.

A) LA DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL DE LAS ACTIVIDADES, AL OBJETO DE CONSIDERAR LA PROCEDENCIA DE OTORGAR LA AUTORIZACION DE LAS EDIFICACIONES QUE LAS HAYAN DE ALBERGAR EN SUELO NO URBANIZABLE, SERA OTORGADA POR EL ORGANISMO ADMINISTRATIVO COMPETENTE. EN EL SUPUESTO DE QUE ESTO NO SEA POSIBLE, CORRESPONDE A LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO VALORAR LA JUSTIFICACION QUE AL RESPETO PRESENTE EL PROMOTOR DE LA CONSTRUCCION, QUE TENDRA

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET 1996
EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

QUE ESTAR BASADA EN LA PRESTACION DE UN SERVICIO PUBLICO NECESARIO SOCIALMENTE O EN LA REALIZACION DE UNA ACTIVIDAD PRODUCTIVA QUE, POR ESTAR VINCULADA AL MEDIO O POR NO TENER ALTERNATIVAS DE EMPLAZAMIENTO EN OTRAS CLASES DE SUELO, SEA PRECISO EMPLAZAR EN SUELO NO URBANIZABLE.

B) ADEMAS DE LA DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL, LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO TENDRA QUE VALORAR, PARA PROCEDER A LA AUTORIZACION DE UNA CONSTRUCCION EN SUELO NO URBANIZABLE, LA NECESIDAD DE SU EMPLAZAMIENTO EN ESTA CLASE DE SUELO, BASADA EN LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

- LA EXISTENCIA DE ALTERNATIVAS PARA SU EMPLAZAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR, POR INCOMPATIBILIDAD DEL USO O DE LA ACTIVIDAD CON LAS EXISTENTES.

- LA NECESIDAD DE SU EMPLAZAMIENTO EN UN LUGAR CONCRETO POR NECESIDAD O CONVENIENCIA PARA ALCANZAR LA EFICACIA PRECISA EN LA PRESTACION DE UN SERVICIO SOCIAL.

- LA VINCULACION DE LA ACTIVIDAD A LAS CAPACIDADES PRODUCTIVAS O EXTRACTIVAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

2.- EL CAMBIO DEL USO PRINCIPAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE, CUANDO ESTE PASE A NO SER EL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

3.- LAS REHABILITACIONES O REFORMAS QUE CONLLEVEN LA REEDIFICACION O RECONSTRUCCION DE MAS DEL 50% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL EDIFICIO ORIGINAL, Y QUE SU USO NO SEA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

4.- EN LOS TERRENOS SOMETIDOS A EXIGENCIAS DE PROTECCION ESPECIAL SERA PRECISO OBTENER, CON INDEPENDENCIA DE LA AUTORIZACION PREVIA DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO A QUE SE HACE REFERENCIA EN EL APARTADO ANTERIOR, LA DEL ORGANISMO ADMINISTRATIVO QUE DETERMINE LA LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE.

5.- ESTARAN EXENTAS DE DICHO TRAMITE LAS REHABILITACIONES, AMPLIACIONES O REFORMA QUE, SIN REPRESENTAR CAMBIO DE USO, CONLLEVEN LA REEDIFICACION O RECONSTRUCCION EN UN PORCENTAJE IGUAL O MENOR AL 50% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL EDIFICIO ORIGINAL.

ARTICULO 27.- PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACION DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. (ARTICULO 42 DE LA L.A.S.G.A.)

1.- EL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACION DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL O DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, EN DESARROLLO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 42 DE L.A.S.G.A., SE INICIARA CON

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996

EL SECRETARIO

LA PRESENTACION POR LOS INTERESADOS EN EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, DE UNA SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA CONSTRUIR EN SUELO NO URBANIZABLE QUE PODRA CONTENER O NO SIMULTANEAMENTE LA SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL. CON LA SOLICITUD SE TENDRA QUE APORTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

A) EN TODOS LOS CASOS:

- PLANO DE SITUACION A ESCALA MINIMA 1:10.000, QUE PERMITA IDENTIFICAR SUFICIENTEMENTE LA PARCELA DONDE TENGA QUE EMPLAZARSE LA EDIFICACION, LAS VIAS PUBLICAS DE ACCESO, LAS CARACTERISTICAS DEL MEDIO CIRCUNDANTE Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ENTORNO, ACOTANDO LAS DISTANCIAS ENTRE ELLAS Y LA EDIFICACION PARA LA QUE SE SOLICITA AUTORIZACION.

- PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE LA EDIFICACION A ESCALA MINIMA 1:500, INDICANDO FORMA, DIMENSIONES Y SUPERFICIE DE LA PARCELA, POSICION DE LAS VIAS PUBLICAS DE ACCESO, INDICANDO SU ANCHURA, UBICACION DE LA EDIFICACION, CON EXPRESION DE LA DISTANCIA A LINDEROS Y A EJES DE CAMINOS, POSICION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA Y SITUACION DE LAS INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO O CAPTACION DE AGUA POTABLE Y EVACUACION Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, ACOTANDO LA DISTANCIA ENTRE AMBAS.

- ACREDITACION FEHACIENTE DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA DONDE TENGA QUE UBICARSE LA EDIFICACION MEDIANTE LA APORTACION DE ALGUNO DE LOS DOCUMENTOS QUE A CONTINUACION SE SEÑALAN: CERTIFICADO DEL REGISTRO DE PROPIEDAD, CERTIFICADO DEL CATASTRO DE LA CONTRIBUCION RUSTICA, CUANDO NO SEA POSIBLE LA PRESENTACION DE LOS DOCUMENTOS ANTERIORES SE ADMITE EXCEPCIONALMENTE CERTIFICACION EXPEDIDA POR TECNICO COMPETENTE.

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 78, PUNTO 2, DE LA PRESENTE NORMATIVA, INDICANDO EXPRESAMENTE, CON LA DOCUMENTACION GRAFICA NECESARIA, CARACTERISTICAS DE LAS INSTALACIONES A CONSTRUIR PARA ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y PARA EVACUACION Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

B) PARA LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA SOCIAL, SE APORTARAN ADEMAS DE LOS ANTERIORES, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL DE LA ACTIVIDAD EFECTUADA POR ORGANO ADMINISTRATIVO COMPETENTE O, EN SU DEFECTO, MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS CIRCUNSTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 26 DE ESTAS NORMAS PARA LA VALORACION POR LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO DE LA CONDICION DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL DE LA ACTIVIDAD

CONCELLO DE Verea (Ourense)

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996

EL SECRETARIO

EL ARTICULO 26 DE ESTAS NORMAS.

C) PARA LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES, ADEMAS DE LA DOCUMENTACION REQUERIDA EN EL APARTADO A) ANTERIOR, SE APORTARAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONDICION DE AISLADA DE LA VIVIENDA, EN FUNCION DE LO ESTABLECIDO EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLE O EN ESTAS NORMAS.

- PARA LAS VIVIENDAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS, JUSTIFICACION DE DICHA VINCULACION.

- PARA LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES NO VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS, JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO ADAPTADO A LA LEY DE ADAPTACION DE LA LEY DEL SUELO A GALICIA PARA AUTORIZACION DE ESTE TIPO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

2.- EL AYUNTAMIENTO SOMETERA A EXPOSICION PUBLICA EL EXPEDIENTE POR TERMINO DE QUINCE DIAS, PUBLICANDOSE EN EL TABLON DE ANUNCIOS DE LA CORPORACION Y EN UNO DE LOS DIARIOS DE MAYOR CIRCULACION DE LA PROVINCIA.

3.- FINALIZADO EL PERIODO DE EXPOSICION PUBLICA Y ANTES DE QUE HAYAN TRANSCURRIDO TRES MESES DESDE LA FECHA DE PRESENTACION DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACION, EL AYUNTAMIENTO REMITIRA EL EXPEDIENTE A LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO, A EXCEPCION DE LA SOLICITUD DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, POR LAS COMPETENCIAS DELEGADAS SEGUN EL ARTICULO 3 DE LA LEY 7/1995, DEL 29 DE JUNIO SOBRE DELEGACION Y DISTRIBUCION DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE URBANISMO, ADJUNTANDO TODAS LAS ALEGACIONES RECIBIDAS Y EL INFORME EMITIDO AL EFECTO POR EL PLENO O LA ALCALDIA. DE TRATARSE DE UNA ACTIVIDAD DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL, LOS MISMOS ORGANOS MUNICIPALES DEBERAN INFORMAR SOBRE DICHS EXTREMOS Y SOBRE LA NECESIDAD DE SU EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE, EN FUNCION DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 26 DE ESTAS NORMAS.

4.- TRANSCURRIDO EL PLAZO DE TRES MESES ESTABLECIDO EN EL APARTADO ANTERIOR SIN QUE EL AYUNTAMIENTO TENGA ELEVADO EL EXPEDIENTE A LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO, LOS INTERESADOS PODRAN SOLICITAR LA SUBROGACION DE ESTA ULTIMA, LA CUAL, EN ESE SUPUESTO, RECLAMARA EL EXPEDIENTE Y PROSEGUIRA SU TRAMITE O, EN SU CASO LO INICIARA, HASTA SU RESOLUCION, EFECTUANDO LAS ACTUACIONES ESTABLECIDAS EN ESTE ARTICULO.

5.- EN EL PLAZO DE DOS MESES DESDE LA RECEPCION DEL EXPEDIENTE COMPLETO DE SOLICITUD DE AUTORIZACION DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA URBANISTICA, ESTA RESOLVERA SOBRE LA

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996
EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

PROCEDENCIA DE LA AUTORIZACION.

6.- EN CASO DE SUBROGACION ESTABLECIDO ANTERIORMENTE, EL PLAZO DE DOS MESES PARA RESOLVER SOBRE LA AUTORIZACION COMENZARA A CONTARSE A PARTIR DE LA RECEPCION EN LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO DEL EXPEDIENTE.

7.- EN NINGUN CASO SE ENTENDERA OTORGADA LA AUTORIZACION PARA LA CONSTRUCCION EN SUELO NO URBANIZABLE POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

8.- LAS RESOLUCIONES DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO SERAN COMUNICADAS A LOS AYUNTAMIENTOS Y NOTIFICADAS A LOS INTERESADOS.

9.- RECIBIDA LA COMUNICACION DE LA RESOLUCION DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO POR LA QUE SE AUTORICE LA CONSTRUCCION EN SUELO NO URBANIZABLE POR LOS AYUNTAMIENTOS SE PROCEDERA:

A) SI EL INTERESADO HUBIESE PRESENTADO LA SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL PARA LA EDIFICACION AUTORIZADA POR LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO, SE INICIARA EL COMPUTO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS PARA LA RESOLUCION SOBRE EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA.

B) SI NO SE HUBIESE PRESENTADO LA SOLICITUD DE LICENCIA, EL AYUNTAMIENTO COMUNICARA AL INTERESADO LA RESOLUCION DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO, AL OBJETO DE QUE ESTE PUEDA PRESENTAR LA MISMA E INICIAR EL TRAMITE. EN ESTE SUPUESTO, EL PLAZO PARA LA TRAMITACION EMPEZARA A CONTARSE DESDE LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.

10.- EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACION NO EXIME DEL DEBER DE OBTENER LICENCIA MUNICIPAL, NI VINCULA AL AYUNTAMIENTO EN ORDEN A OTROS ASPECTOS QUE NO SEAN LOS ESPECIFICOS DE LA PROPIA AUTORIZACION.

11.- PARA OTORGAR LICENCIA DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, EL AYUNTAMIENTO TENDRA QUE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS AL EFECTO EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE O EN ESTAS NORMAS.

ARTICULO 28.- PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL.

1.- LA AUTORIZACION DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL, NO NECESITARA LA JUSTIFICACION DE NUCLEO DE VEREDA (Ourense)

2.- LAS LICENCIAS DE EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, EN SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL, SE CONCEDERA

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



50
25 SET. 1996

EL SECRETARIO

DIRECTAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO, PROCEDIENDO A INCLUIR EN UN REGISTRO DE LICENCIAS PARA CADA NUCLEO, CADA UNA DE LAS QUE SE CONCEDA, CON EL FIN DE VIABILIZAR LA APLICACION DE LOS INDICADORES, PARA MODIFICAR EL CAMBIO DE CLASIFICACION A SUELO URBANO MEDIANTE LA REDACCION DE UN PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO. EN DICHO REGISTRO CONSTARA EL NUMERO DE EDIFICACIONES EXISTENTES AL APROBARSE DEFINITIVAMENTE EL PLANEAMIENTO, ASI COMO EL NUMERO DE EDIFICACIONES AUTORIZABLES HASTA QUE SEA NECESARIO LLEVAR A CABO LA MODIFICACION DE LA CLASIFICACION DEL SUELO. LAS RESTANTES EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUTORIZABLES, SEGUIRAN EL TRAMITE ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 42 DE LA L.A.S.G.A.

ARTICULO 29.- OBRAS SIN LICENCIA O QUE NO SE AJUSTEN A LA MISMA

1.- LAS OBRAS QUE SE EJECUTEN SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O QUE NO SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES ESTIPULADAS EN LAS MISMAS, SERAN SUSPENDIDAS SEGUN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 50 DE LA L.A.S.G.A. Y CONCORDANTES DE LA LEY DEL SUELO Y REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA.

2.- EN EL PLAZO DE DOS MESES EL INTERESADO DEBERA SOLICITAR LA OPORTUNA LICENCIA O AJUSTAR LAS OBRAS A ELLA.

3.- SI TRANSCURRIDO EL PLAZO DE DOS MESES NO SE HUBIERA SOLICITADO LA LICENCIA, O NO SE HUBIERAN AJUSTADO LAS OBRAS A LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LAS MISMAS, O CUANDO LA LICENCIA FUESE DENEGADA POR SER SU OTORGAMIENTO CONTRARIO A DERECHO, EL AYUNTAMIENTO ACORDARA LA DEMOLICION DE LAS OBRAS, TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTICULO 50.6 DE LA L.A.S.G.A.

ARTICULO 30.- LICENCIAS CONDICIONADAS

PODRAN CONCEDERSE LICENCIAS EN PARCELAS EDIFICABLES CALIFICADAS COMO SUELO URBANO QUE NO TENGAN LA CONDICION DE SOLAR CUANDO SE ASEGURE LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION EN LA FORMA Y CON LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 33.2 DE LA L.R.S.O.U.

CONCELLO DE VEREA (Ourense)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 24-09-96.



25 SET. 1996

EL SECRETARIO

ASP