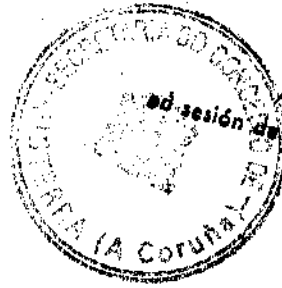


consultora galega s.l.



Para o...
17.º N.º 1996
EL SECRETARIO
de

TITULO IV.

XESTION DO PLANEAMENTO.



4.1. CONDICIONS EXIXIBLES A TODA ACTUACION URBANISTICA.

A execución do planeamento terase que desenvolver polos procedementos que garantan a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así coma o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a viais e dotacións públicas e daquelas nos que se localice o aproveitamento correspondente ao concello; tamén o costeamento e, no seu caso, a execución da urbanización.

4.2. UNIDADES DE EXECUCION.

A execución do planeamento urbanístico haberáse de realizar -agás nos casos de actuacións asistemáticas- en solo urbano e/ou cando se trate de executar directamente sistemas xerais ou algún dos seus elementos- por medio de **Unidades de Execución**.

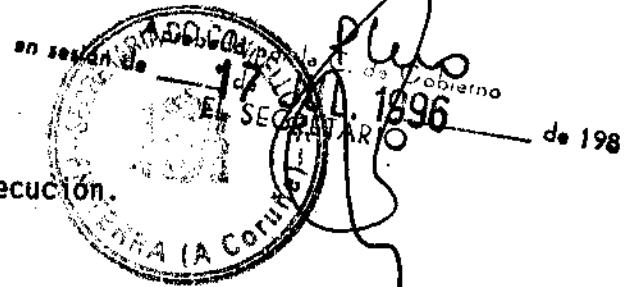
Estas unidades poden aparecer delimitadas na documentación das presentes N.S.M.F. ou ben delimitarse polo Concello con posterioridade -de oficio ou a petición de interesados- conforme ao disposto no artigo 146 do RTLS. Tamén se aplicará ese procedemento nos casos nos que se pretenda modifica-las delimitacións das Unidades de Execución eiquí establecidas, modificacións que terán que xustifica-la súa procedencia en orde á mellora da xestión da área.

No solo urbano será obrigatoria a actuación sistemática mercede á unidade de execución nas áreas expresamente definidas nos planos de ordenación das presentes N.S.M.F. No solo apto para urbanizar, ficará incluída en unidades de execución toda a súa superficie, agás os sistemas xerais no caso de que non se vencellen a el.

As Unidades de Execución previstas polas presentes N.S.M.F. figuran no Anexo nº 2 á presente Normativa.

4.3. SISTEMAS DE ACTUACION.

A execución do planeamento desenvolverase por calquera dos sistemas previstos no artigo 148 do TRLS. Sempre que non se explicita, o sistema a aplicar será o de compensación. En calquera caso, a determinación do sistema, se este non se contén nas presentes N.S.M.F. levarase a cabo no



entre no que se determine a unidade de execución.

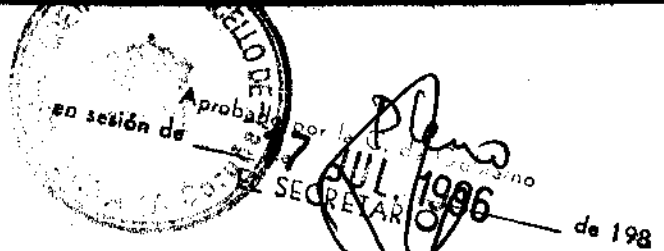
4.4. CONTRIBUCIONS ESPECIAIS.

Dacordo co establecido no artigo 46 da LASGA, para as actuacións asistemáticas en solo urbano tais coma a creación, ampliación ou mellora de infraestructuras, servicios ou equipamentos, o custo das espropiacións poderase repercutir sobre dos propietarios que resulten especialmente beneficiados pola actuación urbanística. Os ámetos de reparto serán definidos no expediente correspondente.

4.5. APROVEITAMENTO URBANISTICO.

- a) No Solo urbano o aproveitamento susceptible de apropiación será o 85 % do aproveitamento medio da Unidade de Execución respectiva. No caso de non estar incluído o terreo en ningunha unidade, será o que permitan as presentes N.S.M.F.
- b) Cando se delimiten novas unidades de execución determinarase en cada caso o aproveitamento medio susceptible de apropiación. Este será do 100 % no caso dos solos consolidados non afectados por cesións para equipamentos e/ou espazos libres e zonas verdes; e, alomenos, do 85 % do resultante da U.E. respectiva, no caso dos solos non consolidados.
- c) Para a adquisición do aproveitamento urbanístico das parcelas afectadas por cesión de solo con destino a dotacións equipamentais ou espazos libres e zonas verdes, que non estean incluídas en unidades de execución, será preciso proceder con anterioridade á materialización das ditas cesións ou a solicitar do concello a delimitación da unidade de execución que equilibre cargas e beneficios entre os propietarios da área de que se trate.

4.6. ADQUISICION DO DEREITO AO APROVEITAMENTO URBANISTICO.



No solo urbano que non estea afectado de necesidade dun planeamento de desenvolvemento (Plans Especiais), o dereito ao aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, no caso das actuacións sistemáticas. No caso das asistemáticas, ese aproveitamento adquirirase no intre no que a parcela se convirte en solar e se teñan, no seu caso, materializado as cesións de terreos aos que se fixo mención no artigo 4.5.c) anterior.

O prazo para o cumprimento dos deberes sinalados anteriormente será de oito anos dende a aprobación do planeamento correspondente, dacordo co que a respecto desta cuestión sinala o artigo 24 do RTLS.

4.7. PRAZO PARA A SOLICITUDE DE LICENCIA DE EDIFICACION.

O prazo para a solicitude de licencia de edificación no solo urbano non sometido a planeamento de desenvolvemento, será de catro anos desde a parcela adquira a condición de solar. Poderá garantirse a execución simultánea da urbanización e a edificación.

4.8. CONDICION DE SOLAR.

Aos efectos legais considerarase Solar as superficies de solo urbano acaídas para a edificación que reúnan os seguintes requisitos:

a) **No solo urbano da vila de Fisterra e en Sardiñeiro de Abaixo:**

Cando dispoñan de acceso rodado con calzada pavimentada e encintado de aceras⁽¹⁾, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e enerxía eléctrica; todos estes servizos adquiridos mercede ao enganche ás redes municipais e, no seu caso, ás das empresas concesionarias.

b) **No solo urbano do núcleo rural.**

As mesmas condicións que se requiren no epígrafe a) agás o que se refire a encintado de aceras.

4.9. APROVEITAMENTO DO SOLO APTO PARA URBANIZAR.

Establécese un aproveitamento de 0,50 m²/m², para todo o solo

¹ Esta condición non será exigida de xeito xeral no ámbito do Casco Histórico de Fisterra, nen nos rúas tradicionais de Sardiñeiro.

