

### CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

#### Art. 12. Execución do Plan Xeral

A execución do Plan Xeral correspóndelle ó Concello sen prexuízo das competencias dos órganos específicos das restantes administracións.

A execución farase de conformidade co disposto no Título IV da LSG, sendo de aplicación os sistemas de actuación legalmente previstos.

#### Art. 13. Execución do Plan Xeral en solo urbano

1. A execución do Plan realizarase normalmente por polígonos. A tal efecto o Plan Xeral sinala ámbitos para a delimitación de polígonos.
2. Os límites dos polígonos determinados no Plan haberán de establecerse sobre cartografía oficial a escala 1:1.000, sinalando –de acordo a certificación que debe constar no expediente- a identificación das fincas segundo os catastros oficiais. Neste procedemento poderán reaxustarse os límites de superficie por exceso ou defecto.
3. Conforme co procedemento previsto no art. 121 LSG poderán delimitarse outros polígonos non previstos no Plan.
4. Os propietarios de terreos situados en solo urbano na cidade de Ferrol deberán executar as determinacións do Plan Xeral nos seguintes prazos:
  - Terreos que non se inclúan en polígonos.

O prazo para converter a parcela en solar e solicitar a licenza de edificación das construcións previstas no Plan Xeral fíxase en catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral ou do planeamento de desenvolvemento obrigatorio previsto no mesmo.

- Terreos incluídos en polígonos.

Deberá ultimarse a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumpríntese os deberes de equidistribución, executarse a urbanización do polígono e formalizase as cesións obrigatorias dentro do prazo do cuadrinio en que se programen. Deberán solicitarse as licencias de edificación das construcións previstas no mesmo prazo ou no de catro anos adicionais ó do cuadrinio correspondente. O cómputo do prazo cuadrinio producirase do modo que se establece no artigo seguinte.

Os Plans Especiais de Reforma Interior de desenvolvemento obrigatorio estarán aprobados dentro do prazo do cuadrinio en que se programen.

#### Art. 14. Execución do Plan Xeral en solo urbanizable

1. Os Plans Parciais que se formulen en cada un dos sectores do solo urbanizable e das áreas de solo rústico aptas para urbanizar conterán a determinación da súa división en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade coas previsións do Plan Xeral, de se-lo caso.
2. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais, deberán executarlos no prazo máximo de catro (4) anos contados desde a súa aprobación, debendo, dentro de dito prazo ou do menor previsto no Plan Parcial, ter ultimada a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumpríntese os deberes de equidistribución, executada a urbanización do sector e formalizada as cesións obrigatorias. A licenza de edificación das construcións previstas no Plan Parcial haberá de solicitarse dentro de dito prazo ou no de catro (4) anos adicionais, no suposto de que o Plan Parcial non sinalase un prazo menor

Os Plans Parciais en desenvolvemento de cada sector do solo urbanizable deberán presentarse a trámite no prazo de dous (2) anos desde o inicio do cuadrinio ó que estean asignados, sen prexuízo da potestade

municipal de redactalos de oficio. Os Plans estarán aprobados dentro do prazo do cuadrienio no que se programan.

3. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais vixentes á aprobación definitiva do Plan Xeral e que este incorpora, deberán concluí-la súa execución no prazo máximo de catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral. Dentro de dito prazo, deberá terse ultimada a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumprimentado-los deberes de equidistribución, executadada-la urbanización total do sector e formaliza-las cesións obrigatorias. A licencia de edificación das construcións previstas nestes Plans Parciais haberán de solicitarse dentro de dito prazo ou no de dous (2) anos adicionais, no suposto de que o Plan Parcial non sinale un prazo menor.

#### Art. 15. Sistemas de actuación e expropiación

1. En solo urbano a execución dos polígonos executarase prioritariamente polo sistema de cooperación coas seguintes excepcións:
  - a) Cando explicitamente se contemple outro sistema na programación do Plan.
  - b) Cando soliciten o cambio de sistema os propietarios que representen máis do 50% da superficie do polígono.
  - c) Cando a Administración actuante opte polo sistema de expropiación en presenza das circunstancias previstas no art. 142 LSG.
2. No solo urbanizable o Plan Parcial de Ordenación determinará o sistema de actuación para cada polígono, sen prexuízo da determinación de sistema establecida na programación do Plan Xeral.
3. Poderase adopta-la expropiación forzosa por razón de urbanismo.
  - a) Cando se trate de actuacións illadas en solo urbano.
  - b) Para a execución de sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgúns dos seus elementos.
  - c) Por incumprimento da función social da propiedade cos requisitos previstos na Lei de Expropiación Forzosa.

#### Art. 16. Determinacións en concreto do sistema de actuación

1. Executarase polo sistema de cooperación os polígonos de solo urbano das áreas de execución integral seguintes:

AEI-6 de Dr. Fleming-Canido.  
AEI-7 de r/Insua.  
AEI-8 de Santa Mariña I.  
AEI-11 de Renfe.  
AEI-12 de Santa Mariña II.  
AEI-14 de r/Rampa.  
AEI-24 de Poeta Pérez Parallé.  
AEI-26 de Avda. da Paz.
2. Executaranse polo sistema de compensación os polígonos de solo urbano das áreas de execución integral seguintes:

AEI-10 de San Xoán.  
AEI-13 de Fenya.  
AEI-23 de Bruquetas.

3. Executaranse polo sistema de compensación os polígonos en que se dividan os sectores de solo urbanizable seguintes:

PP-3-R. Ponte das Cabras.

PP-4-R. O Boial.

4. Executaranse polo sistema de expropiación, sen prexuízo da aplicación dos arts. 148, 151 LSG, os polígonos en que se dividan os sectores de solo urbanizable seguintes:

PP-1-R. O Bertón.

5. Executaranse polos sistemas de expropiación e cooperación os polígonos en que se dividan os sectores de solo urbanizable seguintes:

PP-2-R. Santa Mariña.

#### **Art. 17. Parcelacións e segregacións de fincas**

1. As parcelacións urbanísticas en solo urbano tramitaranse con carácter previo ou simultáneo e como expediente separado dos proxectos de urbanización ou edificación e deberán ser obxecto dun proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:
  - a) Plano de situación e parcelario en cartografía oficial.
  - b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor do 2,5% e na escala mínima de 1:500.
  - c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrals que identifiquen as fincas iniciais.
  - d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes, de forma inequívoca e precisa.
  - e) Xustificación da parcelación de acordo a estas Normas.
2. Nas parcelacións e reparcelacións físicas procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme ó Plan, xustificándose debidamente as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.
3. Nas divisións de fincas seguirase a regra de lindes rectos e normais ás aliñacións oficiais e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.
4. Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas no solo rústico nin no solo urbanizable que careza de Plan Parcial definitivamente aprobado.
5. As segregacións de fincas en solo rústico non poderán realizarse creando novos accesos públicos senón é no marco da ordenación agraria e das previsión sinaladas por estas Normas.

#### **Art. 18. Plano Parcelario**

1. O Concello e a administración catastral coordinarán as súas competencias para a redacción dun Plano Parcelario Oficial a partir da Cartografía Oficial onde se reflectirán as circunstancias urbanísticas e catastrais das fincas a partir das actuacións administrativas que en relación a elas se vaian producindo.
2. En solo urbano, de núcleos rurais e urbanizable o Plano Parcelario formarase a escala 1/1.000. En solo rústico formarase a escala mínima de 1/5.000. Poderanse utilizar mosaicos fotográficos de escala controlada como documentación oficial complementaria.
3. Os Planos Parcelarios resultantes da execución do planeamento incorporaranse de oficio:
  - a) Ó expediente do Plan Xeral e ó Plano Base para a expedición de Cédulas Urbanísticas.
  - b) Ó Catastro Inmobiliario.

#### **Art. 19. Cesiões**

1. As cesións obrigatorias e gratuítas de solo realizaranse por polígonos ou unidades reparcelables de acordo coas determinacións do Plan Xeral ou dos Plans Parciais e Especiais, se é o caso.
2. A cesión de viais e zonas libres cando non estea incluída en polígonos previamente delimitados realizaranse por unidades físicas completas (normalmente rúas ou prazas) acomodadas á previsión de Proxectos de Urbanización e a súa delimitación tramitarase conforme ó previsto nos arts. 102, 120 e 121 LSG.

As cesións de terreos para a ampliación de viais existentes por definición de aliñacións previstas no Plan Xeral ou instrumentos de planeamento que o desenvolven, poderán realizarse por unidades parcelarias, previa ou simultaneamente co completamento da urbanización e/ou coa construción de cerres ou edificacións.

3. En solo urbano as cesións obrigatorias realizaranse por aplicación dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos na LSG.
4. En solo urbanizable as cesións obrigatorias realizaranse polos polígonos de execución do Plan Parcial correspondente.
5. O aproveitamento susceptible de apropiación será o establecido na lexislación urbanística para cada clase de solo.

#### **Art. 20. Repercusión de custos por contribucións especiais**

O custo das actuacións expropiatorias illadas en solo urbano que se produzan en desenvolvemento do Plan Xeral para a obtención de terreos públicos para a realización de obras públicas ou o establecemento ou ampliación de servizos públicos, poderán repercutirse sobre o conxunto de propietarios que resulten especialmente beneficiados pola actuación urbanística. Os ámbitos de reparto serán definidos no correspondente expediente de ordenación de contribucións especiais.

Os propietarios de solo urbano haberán de ceder solo na proporción, segundo as determinacións e nos prazos previstos polo Plan Xeral, aplicándose para as cesións non previstas, non programadas ou non incluídas en unidades e polígonos, os mesmos criterios que nas unidades e polígonos, os mesmos criterios que nas previstas de acordo ó principio legal xenérico do reparto equitativo de cargas e beneficios derivados da ordenación urbanística.

## Art. 21. Normalización de fincas

As fincas de solo urbano nas que se precise regulariza-la súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de acordo cos arts. 116 LSG e 119 e concordantes RG. Considerarase a estes efectos que unha finca é regularizable cando os seus lindeiros non sexan rectos, sendo obrigatoria a regularización cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de 60º, ou a escasez da fronte ou do fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecidas polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.

## Art. 22. Reparcelacións

1. Enténdese por Reparcelación a agrupación ou integración do conxunto das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ó Plan, con adxudicación das parcelas resultantes ós propietarios das parcelas primitivas e ós propietarios de fincas destinadas a sistemas xerais que teñan recoñecido o dereito a participar nas adxudicacións de dito polígono, en proporción ós seus respectivos dereitos.

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración das parcelas e situa-lo aproveitamento que corresponde ós propietarios en zonas aptas para a edificación conforme ó planeamento.

Tamén se entende por Reparcelación a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio da xusta distribución dos beneficios e cargas da ordenación urbanística entre os interesados.

2. Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:
  - a) Os terreos edificados conforme ó planeamento.
  - b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento ou destinada a usos non incompatibles nos que concorran as circunstancias previstas no art. 101.3.b) e c) LSG.
  - c) Os inmobles incluídos en catálogos de protección ou sobre os que se iniciara expediente de declaración de ben de interese cultural.
3. Procedementos reparcelatorios abreviados.

- A reparcelación voluntaria.

A proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será tramitada segundo o procedemento previsto no art. 103 da LSG.

- A reparcelación discontinua.

En solo urbano consolidado a unidade reparcelable poderá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas illadas. As compensacións entre propietarios poderán realizarse tanto en terreos como en metálico.

- A reparcelación económica.

Enténdese por reparcelación económica aquela que ten por obxecto exclusivo a determinación de indemnizacións substitutorias entre os afectados.

O Concello poderá proceder á expropiación forzosa de terreos destinados ó uso, servizo ou equipamento públicos para dispoñer do aproveitamento urbanístico que poida ser obtido polos particulares interesados, que quedarían obrigados a satisfacer-lo importe da mesma en concepto de indemnización substitutoria.