

INSTRUCCIÓN sobre PROYECTOS de PARCELACIÓN de TERRENOS en el AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO. (LSG y RLSG)

- La división de fincas está sujeta a licencia o, en su caso, declaración de innecesariedad. (Art.º 142.2.f) de la LSG y Art.º 351.1.f) del RLSG).
- La solicitud de licencia (art.º 353.2. del RLSG) contendrá los siguientes datos y documentos:
 - a) Datos identificativos de la persona, física o jurídica, promotora de la parcelación y, si procede, de quien la represente con capacidad adecuada, en todo caso para el segundo supuesto, así como una dirección al efecto de practicar las notificaciones.
 - b) Descripción suficiente de las características del acto de que se trate que detalle los aspectos básicos del mismo, su localización y la edificación o inmueble al que afecte, así como la referencia catastral del mismo.
 - c) Justificante de pago de los tributos municipales.
- En el artículo 355.2 del RLSG se detalla el contenido que necesariamente incluirá el proyecto de parcelación que, suscrito por técnico competente, debe acompañar a toda solicitud de licencia de parcelación:
 - a) Memoria justificativa, que comprenderá la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.
 - b) Proforma del documento público o privado en el que se refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.
 - c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.
 - d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala idónea y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.
 - e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.
 - f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, si procede. Las fichas tendrán que especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación o que declare su innecesariedad, deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

Por otra parte, en el formulario municipal específico para las solicitudes de DIVISION DE FINCAS o REGULARIZACIÓN DE PREDIOS reguladas en el art. 28 de la Ordenanza Municipal 36 se contiene al dorso el detalle de la documentación que se exige en todo caso. Se trata de información a aportar por el interesado que concreta en alcance y precisión el contenido genérico mínimo del proyecto técnico que exige el Art.º

355.2. Consulta catastral. Títulos de propiedad de las fincas de origen. Justificante de pago de tasas. Y, otra, ésta si procede según el caso, como la acreditación de representación, información de las edificaciones existentes a consignar en la memoria, o la representación gráfica de operaciones jurídicas previas que si bien son precisas en el tracto sucesivo no están sujetas a licencia como es el caso de la agrupación.

De todo ello, los proyectos técnicos que se refieran a licencias de parcelación en el término municipal de Arteixo, deben contener necesariamente:

MEMORIA

1. Promotor.

Identificación de la persona física o jurídica y, en su caso, representante. Nombre, apellidos (denominación social), NIF o CIF, domicilio a efectos de notificaciones.

2. Objeto.

Descripción sucinta de las características de la operación que se trate; resumen de los aspectos básicos del mismo.

3. Situación y Emplazamiento.

Localización de los terrenos y, en su caso, de la edificación o inmueble a los que afecte atendiendo al callejero municipal y, en todo caso, su referencia catastral.

4. Técnico redactor.

Identificación de la persona física o jurídica y, en su caso, representante. Nombre, apellidos (denominación social), NIF o CIF, domicilio a efectos de notificaciones. Titulación habilitante, Colegio profesional y nº de colegiado.

• DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN.

1. Descripción detallada.

Comprenderá la finalidad de la operación con concreción del uso actual de la original y al que se pretendan destinar los lotes propuestos; descripción detallada de cada finca de conformidad con su título, notario que lo autoriza, fecha y número de protocolo; datos del registro; referencia catastral. Coordenadas de los vértices. Cita de la naturaleza urbanística, Ordenanza de aplicación.

En caso de existencia de edificaciones, descripción de su naturaleza, características y usos a los que se dedica. Se indicará necesariamente la extensión expresada en metros cuadrados de superficie construida en la finca; total, en su caso, parciales de cada construcción, y por plantas; lo mismo de cada edificación existente con respecto a superficie ocupada, número de plantas, altura en metros, distancia a vía pública y demás linderos.

Se describirán todas las operaciones sucesivas desde la situación de partida hasta la final, con las agrupaciones intermedias que, en su caso, puedan resultar exigibles. Entre los lotes de resultado se describirán, independientes de las finales privadas, las porciones que resulten de cesión obligatoria por motivo de que el planeamiento urbanístico las destine a uso público.

2. Justificación de la adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

La memoria urbanística comprenderá el detalle de la adecuación a la ordenación de todas y cada una de las fincas de resultado con expresión de los valores con los que se atienden las exigencias de los diferentes parámetros de la norma zonal de aplicación. Superficie, edificabilidad, ocupación por las construcciones, retranqueos, etc.

En el caso de existencia de edificaciones en situación de fuera de ordenación o disconformes con el ordenamiento se acreditará la ausencia de agravamiento derivada de las operaciones de división de terrenos para las que se solicita licencia.

• PROFORMA.

Proforma del documento público o privado en el que se refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

(Nota. – Sin que ello resulte obligado, parece aconsejable acudir a la notaría en la que se tenga previsto formalizar la declaración de la operación en escritura pública para que sea dicha oficina quien prepare el borrador de este documento de contenido obligatorio. Debe tenerse en cuenta la esencia del carácter de la operación que se autoriza, modificación de un título por otro nuevo del que nacen fincas, y que en la regulación urbanística gallega en materia de equidistribución los profesionales exigidos son abogada/o y arquitecta/o o ingeniera/o de caminos canales y puertos. Art.º 245.2 del RLSG)

• PLANOS.

Como regla general se representará obligatoriamente la situación de los terrenos a dividir sobre la cartografía oficial de las NSP a sus diferentes escalas sin manipular en ningún caso el tamaño original de la fuente gráfica oficial. La delimitación de los terrenos se realizará atendiendo al grado de precisión del documento base conforme a su escala y detalle.

NO SON ADMISIBLES a estos efectos los planos que se obtengan de resultados de la mera operación de insertar bajo la representación digital de los vértices y límites de la finca, "real" o "catastral", la imagen de la cartografía de las NSP del municipio a la escala que corresponda de las a 1:5000, 1:2000 o 1:1000, sino que necesariamente deberán acomodarse dichos vértices y líneas de enlace a la cartografía base según se expresa arriba y por motivo de lo que sigue.

La base cartográfica de los planos de las NSP difiere en precisión de la cartografía "digital" actual, más aún con respecto a un "topográfico de detalle". Los trazados de la ordenación sobre la base oficial de las NSP son fruto de trabajos manuales sobre ella, lo que se debe tener en cuenta ahora para que la realidad del terreno se acomode en cada caso al detalle del lugar conforme a la escala de su respectiva representación en la cartografía oficial y no por la superposición de dibujos tecnológicamente dispares que pueden llevar a equívoco sobre la presencia de hipotéticas modificaciones "a colar" que no se dan ni se pretenden.

1. Situación. Superposición sobre ordenación.

- a. Suelo no urbanizable. (o, de núcleo rural en suelo no urbanizable). Se representará la situación de los terrenos sobre la cartografía a escala 1:5000 de las NSP.
- b. Suelo urbano. Se representará la situación de los terrenos sobre las cartografías de las NSP a las escalas de 1:2000 (ordenación) y, en su caso, de 1:1000 (alineaciones).

En todos los casos, se hará según se especifica más adelante en el número 3.

2. Plano parcelario.

Especificarán su referencia catastral, coordenadas de los vértices, los límites, la cabida y la calificación urbanística, tanto para el caso de las de origen como para las de resultado de la fragmentación, incluidas las relativas a los terrenos a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, en su caso.

- a. Plano de la finca original, en su caso, agrupación de terrenos, a una escala idónea –de modo orientativo 1:250, mínimo 1.500 - y con base cartográfica topográfica con altimetría y curvas de nivel cada 50 cm. El grado de error será menor del 2,5% e incluirá la información precisa del entorno, con su viario inmediato completo, con sus ejes y elementos de borde, principalmente los hitos, construcciones y demás elementos fijos que permitan verificar la calidad del traspaso de la realidad al documento y viceversa.
- b. Plano del conjunto de terrenos a fraccionar representativo de los lotes propuestos, incluidas las fracciones correspondientes a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, realizado a escala idónea y con base cartográfica topográfica.

3. Superposición de plano parcelario de resultado sobre plano de calificaciones urbanísticas.

- a. Suelo no urbanizable. (incluso suelo de núcleo rural en no urbanizable). Se representará la situación de los terrenos sobre la cartografía a escala 1:5000 de las NSP y, además, sobre la cartografía digital del municipio de nov-2014 1000 ETRS89 Z=0, trasponiendo en ésta la delimitación del núcleo de población emplazado en el lugar reconocido por las NSP de haberlo, se representará la división de los terrenos con las parcelas de resultado. La delimitación en la cartografía digital se hará atendiendo al Art.º 12.4 de la Ley de 22 de agosto de 1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, precepto rector de la delimitación a 1.5000 de las NSP, sin modificación alguna.
- b. Suelo urbano. Se representará la división de los terrenos con las parcelas de resultado sobre las cartografías de las NSP a las escalas de 1:2000 (ordenación) y de 1:1000 (alineaciones); en defecto de éste para el sitio concreto se hará a la escala 1:2000 (ordenación y alineaciones).
- c. En cualquiera de los tipos de suelo citados, para el caso de "agrupación" en trámite previo no sujeto a licencia y posterior parcelación conforme al proyecto, se incluirá plano independiente en el que se identifique la parcela total agrupación atendiendo a las reglas de los apartados "a" y "b" según la clase de suelo de que se trate de este número.

- **FICHAS DESCRIPTIVAS.**

Como colofón y resumen sintáctico de las operaciones proyectadas se incluirán las fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que, en su caso, se tengan que ceder. Las fichas tendrán que especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede ésta condición.

La norma manda que la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación o que declare su innecesariedad, deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes. Por otra parte, resulta exigible una adecuada coordinación entre los datos de los registros oficiales de la propiedad y del Catastro.

Las fichas descriptivas se formarán en hojas formato DIN.A4 incorporando en la cara anterior los datos propios de cada finca de resultado con expresión de referencia catastral, coordenadas de los vértices, límites, cabida y calificación urbanística, así como, en su caso, su calidad de indivisible, si ello procede. Al dorso, plano parcelario.

BORRADOR