

NORMAS 1. NORMAS URBANISTICAS GENERALES.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- AMBITO.

El presente Plan General de Ordenación Municipal comprende todo el ámbito territorial del Término Municipal de TOEN en la provincia de ORENSE.

ARTÍCULO 2.- NATURALEZA.

1. El presente documento constituye las "Normas Urbanísticas", integrantes del Plan General de Ordenación Municipal.

2. El Plan General de Ordenación Municipal (en adelante PGOM), se ha redactado de acuerdo con las disposiciones de los textos legales, cuyas abreviaturas serán en adelante las siguientes:

- LSG:Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.

- LRSV:Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- MLIT:Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

- ILSG:Instrucción 1/1.998, de 24 de Julio, sobre aplicación de la ley del Suelo de Galicia en el marco de la nueva ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

- RD:Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia.

- LDC:Ley 7/1995, de 29 de junio, de delegación y distribución de competencias en materia de urbanismo.

- NCSP:Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales (Orden del 3 de abril de 1991).

- LOUPMRG: Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del Medio Rural de Galicia (A efectos del presente Plan General, está Ley será de aplicación íntegramente en suelo de núcleo rural y en suelo rústico)

ARTÍCULO 3.-VIGENCIA.

El presente Plan General tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su Revisión o eventuales Modificaciones (Art. 48.1 LSG).

ARTÍCULO 4.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN.

Al margen de los efectos que produzca la aprobación del presente Plan General, establecidos en los Arts. 53 al 55 de la LSG, toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento de TOEN le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, polígono o ámbito en que se encuentre incluido. Esta información deberá ser facilitada por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal mediante informe que expresará al menos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación.

b) La clasificación del suelo, los usos e intensidades que tengan atribuidos y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación.

c) Si el terreno tiene las condiciones de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla.

ARTÍCULO 5.-DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

De conformidad con lo establecido en los Arts. 17 y 32 de la LSG, el presente Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.
- 2. ESTUDIO DEL MEDIO RURAL, ANÁLISIS DEL MODELO DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL Y OTROS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.
- 3. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- 4. PLANOS DE ORDENACIÓN.
- 5. NORMAS URBANÍSTICAS.
- 6. ORDEN DE PRIORIDADES.
- 7. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.
- 8. CATÁLOGO.

ARTÍCULO 6.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Sin perjuicio de las facultades que corresponden a la Xunta de Galicia y a los Tribunales de Justicia, la interpretación del presente Plan corresponde al Ayuntamiento de TOEN y se realizará, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Tendrán carácter normativo los Planos de Ordenación, las Normas Urbanísticas, el Orden de Prioridades y el Catálogo. Los restantes documentos citados en el artículo anterior, tendrán carácter informativo y justificativo del Plan y servirán para interpretar las imprecisiones o contradicciones que pudieran existir en los documentos normativos.

2. En caso de discrepancias entre el contenido de los documentos gráficos y escritos, prevalecerá lo dispuesto en el texto sobre el dibujo.

3. Las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle.

4. En la interpretación del Plan General prevalecerán aquellos criterios más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos, a la mejora de espacios libres públicos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés de la colectividad.

ARTÍCULO 7.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

Se entenderá por "Revisión del presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 49.2 LSG, toda alteración de su contenido que conlleve la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

ARTÍCULO 8.-MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.

1. Se entenderá por "Modificación del presente Plan General la alteración, adición o supresión de las determinaciones contenidas en el mismo que no constituyan "Revisión", por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, aunque suponga la alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo.

2. Cuando la modificación tendiese a incrementar la intensidad de uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos que precise la actuación propuesta (Art. 50.2 de la LSG).

ARTÍCULO 9.-REAJUSTES DEL CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

1. No tendrán la consideración de "Modificación" ni "Revisión", las siguientes alteraciones del Plan General:

a) Los reajustes en las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo que sean consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el Art. 50.3 LSG.

b) Los reajustes en las delimitaciones de los ámbitos de planeamiento o de los polígonos delimitados, siempre que no afecten a más de un 15 % de la superficie del ámbito delimitado en el presente Plan. En este caso será necesario el consentimiento de los propietarios directamente afectados (Art. 50.4 LSG).

c) Tampoco serán consideradas modificaciones las nuevas delimitaciones de los ámbitos de los polígonos establecidos en el presente Plan General, siempre que cumplan con el procedimiento previsto en el Art.121 LSG.

2. Las modificaciones de este Plan General se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, excluyendo la formulación del Avance de Planeamiento (Art. 50.1 de la LSG).

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I .- DETERMINACIONES GENERALES.

ARTÍCULO 10.-CONCEPTO.

1. El régimen urbanístico del suelo se establece a través de la clasificación del suelo, la determinación de la estructura general y orgánica del territorio, la calificación del suelo y la definición de los ámbitos de desarrollo y ejecución del Plan General.

2. Estas determinaciones dan lugar a las divisiones urbanísticas del suelo que se establecen en el Artículo siguiente.

ARTÍCULO 11.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.

1. ATENDIENDO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De conformidad con lo establecido en el Art. 63.1 L.S.G, Art. 7 LRSV e ILGS y en concordancia con el contenido de la Disposición Transitoria Primera de la LOUPMRG, el presente Plan General divide el territorio del término municipal de TOEN en las siguientes clases de suelo:

a) SUELO DE NÚCLEO RURAL.

b) SUELO URBANIZABLE.

c) SUELO RÚSTICO.

El presente Plan General no clasifica suelo urbano.

2. ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

2.1 Concepto.

La estructura general y orgánica del territorio, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 10.c) LSG, está integrada por:

a) LOS SISTEMAS GENERALES.

b) EL SISTEMA DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

2.2 Sistemas generales.

Son los terrenos dotacionales que, de acuerdo con lo establecido en el Art. 10.c) LSG, se encuentran al servicio general de toda la población del municipio.

2.3 Sistema de núcleos de población.

Se define en el TITULO II de las NORMAS-7 de esta Normativa.

CAPITULO II .- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 12.- SUELO URBANO.

Como se ha establecido en el Artículo anterior el presente Plan General no clasifica suelo urbano.

ARTÍCULO 13.- SUELO DE NÚCLEO RURAL.

Constituyen el suelo de núcleo rural, los terrenos que sirven de soporte a los asentamientos de población singularizados en función de las características establecidas en el Art. 13º.1 LOUPMRG y delimitados conforme a los criterios establecidos en dicho Artículo y en la Memoria Justificativa de Ordenación del presente Plan General. y relacionados en el TITULO II de las NORMAS 7 (SISTEMA DE NUCLEOS DE POBLACION).

ARTÍCULO 14.- SUELO URBANIZABLE.

1. Comprende, de conformidad con las disposiciones del Art. 67 LSG, y en concordancia con el contenido de la Disposición Transitoria Primera de la LOUPMRG y el Art 14º LOUPMRG, los terrenos que no tienen la condición de urbano, de núcleo rural, ni rústico y pueden ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en el presente Plan General.

2. Dentro del suelo urbanizable la LOUPMRG dos categorías de suelo:

a) **SUELO URBANIZABLE DELIMITADO O INMEDIATO.** Esta constituido por los terrenos comprendidos en sectores para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico, en consecuencia con las actuaciones públicas programadas o privadas concertadas. Debido a la inexistencia de dichos compromisos, el presente Plan General no clasifica suelo urbanizable delimitado.

b) **SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO O DIFERIDO.** Está constituido por los demás terrenos que el presente Plan General clasifica como suelo urbanizable.

3. Los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, se grafían en los Planos de Ordenación y su ordenación se ajustará a las determinaciones contenidas en el TITULO V de las NORMAS-7 (NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE).

ARTÍCULO 15.- SUELO RÚSTICO.

1. El suelo rústico, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 68 LSG y en concordancia con el contenido de la Disposición Transitoria Primera LOUPMRG y del Art. 15 LOUPMRG, está integrado por los terrenos que el presente Plan General preserva de los procesos de desarrollo urbanístico.

2. El suelo rústico, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 32º LOUPMRG, se divide en las siguientes categorías:

a) **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.**

Esta constituido por los terrenos que se consideran inadecuados para su desarrollo urbanístico, por razón de sus características geotécnicas o morfológicas, por el alto impacto territorial que conllevaría su urbanización o por los riesgos naturales o tecnológicos.

b) **SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

Está constituido por los terrenos que por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, ambientales, científicos, naturales, paisajísticos, culturales, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o de otra índole deban estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación.

TITULO III: NORMAS DE DESARROLLO Y DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

ARTÍCULO 16.- COMPETENCIAS E INSTRUMENTOS.

1. El desarrollo, la ejecución y gestión del presente Plan General, a través de los instrumentos que procedan en función de las clases de suelo y de los objetivos pretendidos corresponden al Ayuntamiento de TOEN, sin perjuicio de la atribución de competencias a Organos específicos del Estado o de la Comunidad Autónoma y de la participación de los particulares que podrán redactar Planes y Proyectos de iniciativa particular.

2. El desarrollo, la ejecución y la gestión del presente Plan General, se llevará a cabo a través de los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución establecidos en los Artículos siguientes.

ARTÍCULO 17.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

1. Los instrumentos de desarrollo tienen por objeto desarrollar mediante la ordenación detallada y completa, las determinaciones contenidas en este Plan General respecto a los Planes Parciales y a los Planes Especiales.

2. El presente Plan General se desarrollará, de acuerdo con la clasificación de suelo establecida, mediante los siguientes instrumentos de ordenación

a) **PLANES DE SECTORIZACIÓN:** Para el suelo urbanizable no delimitado.

b) **PLANES ESPECIALES:** Para el suelo de núcleo rural y el suelo rústico, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo.

ARTÍCULO 18.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

1. OBJETO Y CLASES.

1.1 Los instrumentos complementarios tienen por finalidad completar, adaptar o concretar las determinaciones contenidas en este Plan General, y en particular las de los instrumentos de desarrollo.

• 1.2 Son instrumentos complementarios los siguientes:

- - Estudios de detalle.
- - Proyectos de urbanización.
- - Catálogos.

2. ESTUDIOS DE DETALLE.

2.1 Objeto.

Para complementar el contenido de este Plan General, así como de los Planes de sectorización o Especiales redactados a su amparo, se redactarán cuando resulte conveniente o necesario Estudios de Detalle que estarán limitados, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 30.2 LSG, a las siguientes finalidades:

a) Establecer o reajustar las alineaciones y rasantes establecidas en este Plan General o en los Planes Parciales, de acuerdo con los criterios y condiciones que en cada caso se establezcan.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que se establecen en este Plan General.

2.2 Limitaciones de los Estudios de Detalle.

2.2.1 La posibilidad de reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle, se limitará a las vías públicas establecidas en este Plan General o en el planeamiento que complementen, y en ningún caso podrá reducirse la anchura del espacio destinado a viales, ni las superficies destinadas a dotaciones urbanísticas (Arts. 30 LSG).

2.2.2 La ordenación de volúmenes, se ajustará estrictamente a las determinaciones contenidas en este Plan General o en el planeamiento que complementen, sin alterar:

a) Las calificaciones del suelo, usos, intensidades de uso, tipologías edificatorias y demás condiciones.

b) Las características y parámetros de la urbanización y de la edificación en el suelo y en el subsuelo.

2.2.3 Los Estudios de Detalle no podrán alterar el aprovechamiento que corresponde a los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, ni ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.3 Documentación y contenido.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos a que se refiere el Art. 30.4 LSG.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

3.1 Objeto.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 31.1 LSG, los proyectos de urbanización son proyectos técnicos que tienen por finalidad ejecutar la totalidad de las obras de urbanización establecidas en el presente Plan General.

3.2 Limitaciones de los Proyectos de Urbanización.

a) Los proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones contenidas en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

b) Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3.3 Documentación y contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos establecidos en el Art. 31.3 LSG, las previsiones específicas para dar cumplimiento a la Normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas para las personas con minusvalías, y además deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser dirigidas por técnicos distintos del autor del proyecto.

4. CATÁLOGOS.

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones contenidas en el presente Plan o en el planeamiento de desarrollo y contienen una relación de las construcciones, recintos, jardines, monumentos, inmuebles u otros elementos que por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arqueológicos, arquitectónicos o paisajísticos se considera conveniente conservar, mejorar o recuperar.

ARTÍCULO 19.- EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

La ejecución del presente Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 120.2 LSG, se llevará a cabo mediante polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales.

ARTÍCULO 20.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Como se ha establecido en apartados anteriores, el presente Plan General no clasifica suelo urbano, ni urbanizable delimitado, por lo que no se establecen plazos para el desarrollo y ejecución del Plan.