

---

# PRESCRICIÓN TÉCNICAS PARA A REDACCIÓN DUN PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

## 1. OBXECTO

O presente documento ten por finalidade establece-los requisitos técnicos para a redacción dun Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Vilasantar (en diante PXOM). O seu contido se axusta ao disposto na Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, coas modificacións que nela introduciron a Lei 15/2004, de 29 de decembro, e a Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia. Se axusta así mesmo ao Regulamento de planeamento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de xuño (en diante RP), naquelas cuestións que non se opoñen ao disposto nas leis citadas. En todo o que non quede especificado neste prego serán de aplicación os preceptos da lexislación citada. Igualmente serán directamente aplicables as determinacións que conteñan as Normas Técnicas de Planeamento que sexan aprobadas pola Xunta de Galicia de acordo co previsto no artigo 50 da Lei 9/2002.

## 2. PRESCRICIÓN DE CARÁCTER XERAL

Composición e solvencia técnica do equipo redactor:

Sen prexuízo das demais condicións que conteña o prego de cláusulas económicas e administrativas, e de acordo co disposto no artigo 84.1 e 84.2 da Lei 9/2002, o equipo redactor do PXOM terá carácter multidisciplinar, composto por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclo, dos que como mínimo un deles será arquitecto ou enxeñeiro de camiños, canais e portos. As outras titulacións deberán estar vinculadas ó coñecemento do territorio: licenciatura en xeografía, ciencias ambientais e paisaxísticas, ou calquera outra disciplina directamente relacionada co obxecto do contrato.

Para os efectos de acreditar a súa solvencia técnica para a participación na licitación do contrato de redacción do PXOM, e sen prexuízo das demais condicións que se impoñan, o equipo deberá acreditar o compromiso de ter como director do plan, con capacidade de representación suficiente, a un especialista con titulación universitaria de 2º ou 3º ciclo, responsable da dirección do equipo redactor durante todo o tempo de redacción do plan. Deberá acreditarse a experiencia do director do plan en proxectos de natureza análoga nos que participase, e para tal efecto se deberá achegar unha relación detallada na que se exprese:

- Traballos de urbanismo realizados e aprobados definitivamente, diferenciando:
  - Figuras de planeamento xeral (plan xeral de ordenación, proxecto de ordenación do medio rural, normas subsidiarias, delimitacións de solo urbano).

- Traballos de planeamento de desenvolvemento (plans parciais, plans de sectorización, plans especiais).
- Traballos de urbanismo en realización no intre da licitación.
- Outros traballos de urbanismo realizados: figuras non aprobadas definitivamente, outro tipo de figuras, etc.

Esta relación de traballos deberá acreditarse ben por medio de certificacións expedidas pola administración que contratou, tramitou ou aprobou o plan ou ben polo colexio profesional correspondente.

Non se valorará a experiencia profesional, aínda que estea correctamente acreditada, naqueles casos en que o planeamento redactado fose anulado por sentenza xudicial firme ou suspendido pola administración competente.

Así mesmo, o equipo redactor deberá contar cun especialista con experiencia demostrada en Planificación Estratéxica, o cal se incorporará ó equipo redactor desde o inicio dos traballos.

Funcións do equipo redactor:

Ademais da súa función primordial de elaborar os documentos escritos e gráficos dos que se compón o PXOM, o equipo redactor debe desenvolver estas outras funcións:

- Recompilación da información previa necesaria (cartográfica, fotográfica, documental, de campo, etc.).
- Asistencia e apoio ao Concello nos procesos de exposición pública do avance (caso de que se realice) e de información ao público, así como emitir informe de cada unha das suxestións e alegacións que se presenten neses trámites.
- Asesoramento técnico ao Concello nos procesos e trámites de elaboración do plan xeral (convenios con particulares ou organismos, cumprimento de informes, etc.)
- Entrega ao Concello, en cada fase de tramitación, das copias completas do traballo que sexan precisas a fin de acadar informes sectoriais, someter a información ao público, etc. De non establecerse outra cousa no contrato, esta obriga se limita a 6 (seis) copias en cada unha das fases. As entregas realizaranse nas condicións que se detallan no apartado correspondente deste prego.

Idioma:

**TÓDOLOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO PLAN REDACTARANSE EN IDIOMA GALEGO, SEN PREXUÍZO DE QUE POLO CONCELLO SE SOLICITE, ADEMAIS, UNHA TRADUCCIÓN Ó CASTELÁN.**

Formato dos documentos:

Textos:

Os documentos escritos elaboraranse por medio de procesador de textos, e se presentarán axeitadamente encarpados, con numeración de tomos e páxinas, e con

índices; expresarán con claridade o seu título, orde dentro do conxunto, data de realización, fase á que se refiren, e identificación do equipo redactor. Deberán estar asinados alomenos polo director do equipo. **Ademais das copias en papel se entregarán os ficheiros de texto correspondentes en soporte dixital.**

Planos:

Todos os planos elaboraránse en formato dixital mediante técnicas de debuxo asistido por ordenador. As follas dividiránse preferiblemente en tamaño DIN A1; en todas figurará unha cartela informativa que conteña como mínimo o nome do Concello e título do traballo, equipo redactor, data, fase, escalas e nome do plano; en todas figurará asemade a cartela de simboloxía, na que queden explicadas as significacións de tódolos símbolos gráficos empregados, así como un gráfico distribuidor de follas.

As copias en papel que se entreguen serán da máxima calidade de reprodución, de xeito que non se perda información da contida no orixinal. Os planos presentaránse pregados a tamaño DIN A4, soltos ou en funda individual, de xeito que poidan ser extraídos para o seu uso. Deberán estar asinados alomenos polo director do equipo.

**Ademais das copias en papel, entregaranse os ficheiros correspondentes en soporte dixital para o seu uso en programas CAD (.dwg ou .dgn).**

**Ó marxe da entrega en formato CAD, tanto os Planos de Información coma os Planos de Ordenación serán entregados para poder ser manexados nun Sistema de Información Xeográfica. Os datos poderán ser entregados en calquera formato SIX estándar (shp, gml) coas súas correspondentes bases de datos asociadas e correctamente metadatados.**

Os planos elaboraranse ás escalas apropiadas para a mellor expresión dos contidos que a cada plano lle corresponden. Empregarase como base cartografía analítica de recente elaboración, coas actualizacións que resulten necesarias a fin de que reflecta o estado actual do territorio.

Para estes traballos, o Concello de Vilasantar dispón dos seguintes datos:

- Cartografía dos núcleos urbanos a escala 1:1.000 (marzo 2006)
- Cartografía dos núcleos rurais a escala 1:2.000 (marzo 2006)
- Ortofotografía de todo o Concello a escala 1:8.000 (setembro de 2005)

As escalas a utilizar serán as seguintes:

- Para planos do termo municipal se empregará como mínimo a cartografía 1/5000 facilitada pola Dirección Xeral de Urbanismo, ou outra máis actualizada ou de maior precisión. Os planos de información poderán presentarse a 1/5000 ou reducidos para obter maior expresividade ou comprensión de conxunto. Os planos de ordenación do termo municipal sempre se presentarán a 1/5000, sen prexuízo de que se poidan engadir posibles reducións.
- Para os núcleos rurais empregarase cartografía ou ortofotografía a escala 1/2000. Estas fontes poden ser as elaboradas para estes efectos no contexto

do contrato de elaboración do PXOM ou as que se poidan obter por outros procedementos (fontes catastrais, cartografía ou ortofotografía doutros organismos, elaboración propia), pero en calquera caso debe presentar a definición e detalle propios da escala 1/2.000. En calquera caso, empregarase fotografía aérea para as fichas dos núcleos do análise do modelo de asentamento poboacional.

- Para o solo urbano (e no seu caso urbanizable) realizaranse como mínimo a escala 1/1000 ou no seu defecto 1/2000. En calquera caso se tratará de cartografía elaborada especificamente para esta finalidade, e o máis recente posible. Os planos de información poderán presentarse a 1/1000 ou reducidos para obter maior expresividade ou comprensión de conxunto. Os planos de ordenación sempre se presentarán a 1/1000 ou no seu defecto 1/2000, sen prexuízo de que se poidan engadir posibles reducións.

Forma de presentación:

Os planos e os tomos de documentación escrita presentaranse dentro de caixas que faciliten o manexo conxunto do documento. O volume total da documentación distribuirase de modo que **cada unha das caixas nunca supere os 6 quilogramos de peso** (de acordo coas recomendacións en materia de seguridade e saúde no traballo).

### 3. FASES DE ELABORACIÓN DO PXOM

Sen prexuízo da distribución dos aboamentos de honorarios, o proceso de elaboración técnica dos traballos de redacción do PXOM se considerará pautado polas seguintes fases:

- INFORMACIÓN URBANÍSTICA E DIAGNÓSTICO.
- DOCUMENTO DE INICIO OU AVANCE.
- DOCUMENTO PARA INFORME PREVIO Á APROBACIÓN INICIAL.
- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.
- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL E DEFINITIVA.

Información urbanística e diagnóstico:

A primeira fase consistirá na recollida da información de toda índole precisa para a elaboración dos traballos. Ademais dos aspectos aos que fai referencia o punto 2º do artigo 38 do Regulamento de planeamento, recollerase toda a información precisada no punto correspondente deste documento, así como nos documentos e guías elaboradas polo órgano ambiental para os efectos da avaliación ambiental estratéxica do PXOM.

Sen prexuízo de cal sexa a fonte de información (facilitada polo concello, por outros organismos, obtida sobre o terreo, etc.), o equipo redactor ten a obriga de procesala e formalizala de acordo coas prescricións que se detallarán neste documento.

Sobre a base da información recollida e procesada, o equipo redactor realizará, en coordinación cos servizos técnicos municipais e no seu caso con outros organismos

administrativos de carácter sectorial, o diagnóstico socioeconómico e territorial do concello, que constituirá o elemento central da memoria xustificativa do PXOM e peza fundamental para a súa avaliación ambiental estratéxica. Estes traballos serán a base para unha adecuada Planificación Estratéxica do Concello.

Documento de inicio ou avance:

Unha vez realizado o primeiro diagnóstico para o PXOM, o equipo redactor elaborará o “documento de inicio”, de conformidade coa concepción e contidos que para este documento establecen a lexislación en materia de avaliación ambiental de plans e programas, e o órgano ambiental. O documento de inicio, de elaboración e tramitación obrigatoria, cumpre as funcións que a Lei 9/2002 encomenda ao avance do PXOM (que de acordo con esta Lei ten carácter facultativo).

O documento de inicio ten por finalidade servir de orientación á redacción do PXOM, e en consecuencia debe conter a estratexia, as directrices e os obxectivos xerais do plan, para o seu traslado ao órgano ambiental, que o someterá ao público e a outros organismos para posibles suxestións ou propostas, e elaborará o “documento de referencia”. Así pois debe ser redactado coa intención de ser claro, de tal modo que nos seus documentos se poidan observar as liñas mestras da ordenación, sen necesidade de descender ó grao de detalle propio do documento definitivo.

O documento de inicio expresará a estrutura territorial básica, amosando os problemas detectados e ofrecendo unha primeira aproximación das decisións de ordenación que deban adoptarse, sinalando, no seu caso, as alternativas posibles. Estará integrado polos seguintes documentos:

- Memoria: expresará o diagnóstico socioeconómico e territorial efectuado, no que atinxe á dinámica poboacional e económica e a correspondente habilitación de solo para darlle a cobertura que proporcionalmente demanda, ós problemas de índole territorial e urbanístico detectados, ás potencialidades do concello que cómpre desenvolver, á situación e solucións de mellora das dotacións da poboación (espazos libres, equipamentos e servizos), etc. Expresará, así mesmo, de xeito xeral e resumido, a vía legal que propón artellar para lle dar resposta ó diagnóstico elaborado. Nese senso adiantará os criterios de clasificación e cualificación de solo, de cualificación de dotacións, de programación de accións, etc.

En calquera caso, na elaboración desta memoria do documento de inicio, o mesmo que nas restantes fases do traballo, se buscará a maior claridade, precisión e síntese. Neste sentido, evítanse as referencias ou descrições xenéricas ou universais, debéndose centrar nos datos e as circunstancias propias e concretas do concello ao que se refire o PXOM. Evítase, así mesmo, reiterar ou reproducir contidos da lexislación ou outros de carácter xeral.

- Planos: incluíranse un ou varios planos, nos que se reflectirán a información básica e o diagnóstico elaborado. Para tal efecto conterán polo menos a identificación dos asentamentos de poboación (distinguindo os urbanos dos núcleos rurais), dos sistemas xerais que integran a estrutura xeral e orgánica do territorio (viario, redes de infraestruturas e transportes, espazos libres públicos e equipamentos públicos) e das áreas que deben ser protexidas (espazos naturais, rede hidrográfica, franxa litoral, zonas afectadas por incendios, montes, concentración parcelaria, fitos e sendas paisaxísticas, etc.).

#### Documento para informe previo á aprobación inicial:

Nesta fase deberá elaborarse toda a documentación que integra un PXOM de conformidade co que dispoñen o artigo 61 da Lei 9/2002 (coas modificacións introducidas pola Lei 6/2007) e concordantes do regulamento de planeamento, como se detalla nos correspondentes puntos deste documento.

O documento que se elaborará nesta fase incluírá o “informe de sostibilidade ambiental” (ISA), elaborado de conformidade co “documento de referencia” que o órgano ambiental lle remita ao concello, para os efectos da avaliación ambiental estratéxica do PXOM.

O documento de PXOM elaborado nesta fase é o que o concello someterá ao informe previo á aprobación inicial da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes previsto no artigo 85.1 da Lei 9/2002.

#### Documento para aprobación inicial:

O equipo redactor deberá introducir nos documentos do PXOM as correccións ou modificacións necesarias para emendar as deficiencias que indique o informe que emita a Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de conformidade co artigo 85.1 da Lei 9/2002. O PXOM así conformado será o que se someta ao Pleno do concello para que resolva sobre a súa aprobación inicial.

Este documento será, así mesmo, o que se someta ao proceso de información pública previsto na Lei 9/2002 e na lexislación sobre avaliación ambiental estratéxica, nos termos en que o expresa a Lei 6/2007.

Logo de realizarse a devandita información pública e máis as consultas previstas no proceso de avaliación ambiental estratéxica, o equipo redactor deberá emitir un informe no que se valore o contido das alegacións ou suxerencias presentadas, e se propoña a súa estimación ou desestimación, así como no seu caso as modificacións que cumpriría introducir no PXOM.

Igualmente, o equipo redactor incluírá neste documento o informe ou a valoración dos informes de carácter sectorial que se teñan recibido dos organismos competentes, de conformidade co previsto no artigo 85.3 da Lei 9/2002 e na correspondente lexislación de carácter sectorial.

Finalmente, elaboraráse a proposta de “memoria ambiental”, para os efectos previstos na lexislación sobre avaliación ambiental estratéxica.

#### Documento para aprobación provisional e definitiva:

De acordo coas instrucións que para tal efecto lle indique o órgano municipal competente, o equipo redactor introducirá nos documentos do PXOM os cambios derivados das alegacións e suxerencias presentadas no período de información pública e consultas, así como dos informes sectoriais emitidos e os que se derivan da Memoria Ambiental elaborada polo órgano ambiental competente. O PXOM así conformado será o que se eleve ao Pleno do concello para que resolva sobre a súa aprobación provisional, e posteriormente o que se eleve á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes para a súa aprobación definitiva.

Se non se outorgase a aprobación definitiva (ou no seu caso se se concedese de xeito parcial), o equipo redactor deberá introducir nos documentos do PXOM as modificacións e correccións necesarias para emendar as deficiencias expresadas na resolución da Consellería. O PXOM así conformado será o que o concello elevará novamente á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes para a súa aprobación definitiva.

#### 4. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN O PLAN XERAL

De acordo co disposto no artigo 61 da Lei 9/2002 e 37 e seguintes do regulamento de planeamento, o PXOM estará integrado polos seguintes documentos:

- Memoria descritiva e xustificativa.
- Estudo do medio rural.
- Análise do modelo de asentamento poboacional.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Estratexia de actuación.
- Estudio económico.
- Catálogo.

Ademais dos expresados, que se consideran para tódolos efectos como documentación mínima, o PXOM conterá, segundo a fase de elaboración/tramitación, o informe de sostibilidade ambiental (ISA) e a proposta de memoria ambiental, como queda expresado no punto anterior. Así mesmo, conterá aqueles outros documentos que segundo o caso se puideran considerar necesarios, de acordo coas condicións concretas establecidas no contrato.

Para cada un dos documentos expresados se establecen a continuación as prescricións técnicas sobre o seu contido.

#### Memoria descritiva e xustificativa:

A memoria do PXOM debe conte-la información urbanística xeral, o seu diagnóstico e a exposición e xustificación das solucións de ordenación adoptadas. Así mesmo expresará, en cada fase, o resultado dos trámites anteriormente producidos (exposicións ó público, informes sectoriais, etc).

A memoria estará composta de:

## Información urbanística xeral:

O equipo debe recoller toda a información urbanística que resulte necesaria para a correcta elaboración do PXOM, no relativo ó medio físico, poboación, infraestruturas, edificacións e construcións, usos do solo, relacións municipais e comarcais, etc., tanto recompilando os datos existentes en arquivos ou outros fondos como efectuando os traballos de campo precisos para a actualización ou complemento deses datos.

Conterá todos os datos precisos referentes aos seguintes aspectos:

- Planeamento vixente.
- Antecedentes da tramitación do Plan xeral.
- Planeamento vixente e en redacción nos concellos limítrofes.
- Características da poboación e as actividades económicas e previsión sobre a evolución delas. Analizaráse particularmente a dinámica de produción de vivenda nos últimos anos e o estado do parque actual de vivendas.
- Análise da incidencia da lexislación sectorial vixente en materia de protección do medio ambiente, espazos naturais, patrimonio cultural, costas, estradas, augas, cemiterios, defensa, ou calquera outra de aplicación no termo municipal.
- Análise das previsións sobre actuacións programadas por organismos públicos ou por entidades privadas no termo municipal. Tanto no referente a infraestruturas de comunicación ou servizos como a actuacións urbanísticas concretas (instalacións, construcións ou preparación de solo).
- Estado actual dos servizos (abastecemento de auga, saneamento, distribución de enerxía eléctrica, telefonía, gas, alumado público), así como estudo técnico sobre a capacidade destes servizos para satisfacer tanto as demandas actuais como as derivadas da ordenación do PXOM.
- Estado actual da rede viaria do termo municipal, diferenciando as distintas xerarquías e titularidades.
- Inventario dos espazos libres e equipamentos existentes, identificando cada elemento, a súa superficie, titularidade e estado actual. Estudo sobre a actual cobertura dotacional, no que se detecten as posibles carencias ou disfuncionalidades existentes.
- Estado e características das edificacións e construcións existentes nos ámbitos de solo urbano (alturas, tipoloxías, materiais, criterios compositivos, etc.).
- Estudo descritivo e identificativo da malla urbana existente, de acordo co exposto no artigo 11 da Lei 9/2002.

## Descrición da ordenación:

Exposición descritiva dos obxectivos e criterios do plan, e das solucións de ordenación adoptadas para cada unha das súas determinacións básicas: estrutura xeral e orgánica do territorio, clasificación do solo, ordenación e determinacións establecidas en

cada unha das distintas clases de solo, determinacións relativas á xestión e execución do plan, estratexia e estudo económico.

De xeito específico deberán expresarse os seguintes extremos:

- Cadro no que se expresen as superficies de cada clase de solo, especificando as correspondentes a cada unha das categorías establecidas dentro de cada clase.
- Capacidade máxima residencial derivada do plan: edificabilidade residencial total prevista, distinguindo entre as diferentes clases e categorías de solo.
- Dotacións urbanísticas (espazos libres, equipamentos, prazas de aparcamento) diferenciando entre tipos de dotacións e expresando para cada unha a súa superficie (ou número de unidades), condición (sistema xeral ou dotación local), carácter (existente ou previsto) e titularidade (pública ou privada).

Xustificación das determinacións:

A xustificación do contido do PXOM debe producirse desde tres enfoques:

- Motivación das decisións de tipo discrecional: razóns polas que se optou por unha ou outra alternativa das diferentes posibles ó respecto de cada determinación básica.
- Xustificación do cumprimento dos estándares, indicadores, criterios ou límites establecidos pola lexislación urbanística e sectorial vixente.
- Xustificación da coherencia das determinacións do plan co contido dos instrumentos de ordenación do territorio.

Especificamente deberán quedar detallados os seguintes extremos:

- Congruencia da ordenación cos obxectivos e fins pretendidos polo propio PXOM, adaptación do plan ás características e complexidade do concello, e requisitos xerais de calidade da ordenación e das medidas de xestión, de acordo co disposto no artigo 52.2 e 52.3 da Lei 9/2002.
- Xustificación da proporcionalidade entre a capacidade residencial prevista polo PXOM e a demanda previsible, para motivar, de ser o caso, a clasificación de solo urbanizable de acordo co disposto nos artigos 15 e 32 da Lei 9/2002.
- Estudo comparativo dos estándares resultantes da ordenación do PXOM cos establecidos pola Lei 9/2002:
  - Edificabilidades máximas para cada distrito de solo urbano e cada sector de solo urbanizable delimitado – artigo 46 da Lei 9/2002.
  - Superficie de sistemas xerais de espazos libres e de equipamento comunitario público para todo o termo municipal – artigo 47.1 da Lei 9/2002.
  - Superficies dotacionais locais en cada distrito de solo urbano e en cada sector de solo urbanizable delimitado – artigo 47.2 da Lei 9/2002.

- Xustificación de que a ordenación establecida responde ós criterios expostos nos artigos 46.1, 47.3, 48 e 104 da Lei 9/2002.
- Protección outorgadas ás zonas de solo rústico que de acordo co estudo do medio rural o precisen.
- Aptitude para o desenvolvemento urbanístico das áreas clasificadas como solo urbanizable.
- Xustificación das medidas adoptadas en materia de xestión urbanística (obtención de dotacións, delimitación de áreas de reparto, cálculo de aproveitamentos tipo, coeficientes de ponderación de usos).
- Xustificación detallada do cumprimento da lexislación sectorial que afecte á ordenación urbanística. Especificamente da Lei e regulamento de accesibilidade.

## Estudo do medio rural:

De acordo co artigo 61.2 da Lei 9/2002, o estudo do medio rural é un documento informativo e de diagnóstico que serve de base para establece-las medidas tendentes á conservación e mellora das potencialidades intrínsecas do medio rural, é dicir, dos seus valores ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, culturais, ou do seu potencial como medio de produción económica (agropecuaria, forestal, mineira, enerxética, turística, etc).

Para tal fin o estudo do medio rural debe referirse, alomenos, ós seguintes aspectos:

- Características naturais do territorio: xeoloxía, topografía, climatoloxía, hidroloxía, etc.
- Potencialidades agraria, forestal, gandeira, mineira, hidrolóxica, etc.
- Zonas afectadas por incendios e zonas sometidas a concentración parcelaria.
- Montes veciñais en man común e montes públicos.
- Aptitude dos terreos para a súa transformación urbanística: pendentes, orientación, capacidade portante, contaminación, riscos naturais ou tecnolóxicos, etc.
- Usos actuais do solo: masas forestais, superficies cultivadas, terreos incultos, terreos ocupados por edificacións ou instalacións, etc.
- Valores ambientais existentes no territorio: espazos naturais, conformacións ou elementos naturais de interese (arboredos, vexetación autóctona, cursos de auga, zonas húmidas), refuxios ou enclaves faunísticos a protexer, etc...o cal derivará nunha proposta de Áreas de Interese Ambiental
- Elementos que conforman a paisaxe rural e as súas características principais: características das zonas de cultivo e de monte; relación entre as áreas

edificadas, as zonas de cultivo e as de monte; orientación e tamaño das parcelas; características da edificación tradicional; tipo de peches rústicos, cómaros e outros elementos de topografía humana; textura, trazado e integración e relación do viario miúdo coas superficies productivas, etc. Delimitación das concas de interese paisaxístico e proposta de Áreas de Interese Paisaxístico

## Análise do modelo de asentamento poboacional:

De acordo co artigo 61.3 da Lei 9/2002, a análise do modelo de asentamento poboacional é tamén un documento informativo e de diagnóstico, que ten por finalidade fundamentar as medidas de ordenación coas que se garanta o axeitado tratamento das formas de asentamento tradicionais. Como consecuencia deberá centrarse nos seguintes aspectos:

- Relación de entidades de poboación existentes, con expresión do seu número de vivendas e de habitantes. Terase como base o último nomenclátor oficial, debidamente actualizado de ser preciso.
- Parroquias: delimitación, estrutura territorial e xerarquía de asentamentos dentro de cada unha.
- Clasificación das entidades existentes por categorías: cidade, vila, aldea, barrio, lugar, casal, etc. Se tal división non resulta operativa polas características concretas do concello, deberán diferenciarse os tipos de entidades en atención ao seu tamaño, disposición, densidade, función, xerarquía, etc.
- Características dos asentamentos tradicionais: estrutura do viario, características do parcelario, emprazamento das vivendas e das edificacións adxectivas, peches das parcelas, superficies comunitarias.
- Características das construcións tradicionais: elementos que conforman a unidade residencial/productiva e xeito en que se organizan arquitectonicamente, volume da edificación e xeometría das cubertas e das fachadas, materiais dominantes, cores.
- Para cada núcleo elaborárase unha ficha, composta de plano, fotografía e datos informativos:
  - PLANO (OU ORTOFOTOGRAFÍA) A ESCALA 1/2000 ou de maior detalle. Debe representar tódalas edificacións existentes, entre as que deben quedar diferenciadas as vivendas, distinguindo entre as de carácter tradicional (pódese considera-la referencia cronolóxica de mediados do século XX) e as recentes. Igualmente reflectirá a topografía, parcelario, viario e espazos públicos, equipamentos, elementos de interese e calquera outra información territorial de interese. Neste plano se trazará a liña perimetral delimitadora do núcleo, axustada ao disposto no artigo 13 da Lei 9/2002.
  - FOTOGRAFÍA AÉREA: vertical, preferiblemente en cor, cunha resolución que permita a identificación axeitada das imaxes, e correspondente ó voo máis recente dispoñible. De empregar ortofotografía para reflectir os datos

expresados no punto anterior, deberán presentarse dúas imaxes dela, unha sen eses datos e outra con eles.

- Os DATOS recollidos na ficha serán os relativos a edificacións (número delas por cada tipo, densidade, disposición, antigüidade, usos, etc), parcelario (superficies medias, disposición, forma, etc), poboación, equipamentos, espazos libres, viario e servizos, elementos patrimoniais de interese, etc. Cada ficha expresará o grao de consolidación que se deduce das edificacións existentes en comparación coa ordenación prevista, en relación coa superficie abranguida na delimitación do asentamento tradicional (sen contar a área de expansión). **Anexo a este prego se inclúe un modelo de ficha de núcleos.**

## Planos de información:

Deberán elaborarse os planos de información precisos para completar a información escrita, reflectindo todos aqueles aspectos que a súa comprensión precisa dun soporte gráfico:

- Topografía e pendentes.
- Redes e concas hidrográficas. Expresará ademais as zonas con riscos de inundación, así como as zonas onde existan augas subterráneas a protexer.
- Plano de usos do solo do termo municipal, no que se expresen os actuais usos do solo e os valores e potencialidades que presentan. Ademais expresará as zonas de maior valor agrícola, detallando as zonas que foron obxecto de concentración parcelaria desde o ano 1993 incluído; as zonas forestadas ou de monte, detallando as áreas que sufriron algún incendio forestal desde o ano 1998 incluído; os montes públicos e montes veciñais en man común.
- Estado actual da rede viaria do termo municipal, identificando cada vía, expresando as titularidades e grafiando as súas zonas de protección de acordo coa lexislación en materia de estradas.
- Estado actual dos servizos e infraestruturas do termo municipal: trazado e dimensións das redes, localización e características dos elementos funcionais (depósitos, depuradoras, subestacións eléctricas, vertedoiros, etc.).
- Plano de concas de interese paisaxístico e de áreas de respecto de elementos paisaxísticos a protexer
- Identificación de elementos do patrimonio cultural e natural.
- Identificación gráfica dos espazos libres e equipamentos existentes no termo municipal e nos núcleos de poboación, relacionándoos de acordo co inventario expresado na memoria informativa.
- Estado actual dos núcleos de poboación, con expresión das edificacións existentes e as súas alturas, estrutura viaria e parcelaria, zonas de cultivo e arboredas colindantes, de acordo co expresado a respecto do análise do modelo de asentamento poboacional.

- Estado actual das zonas susceptibles da súa clasificación como solo urbano, expresando as edificacións existentes e as súas alturas, equipamentos e espazos libres existentes, o parcelario actual e a topografía dos terreos.
- Deberán elaborarse planos de información a escala axeitada (1/1000 ou 1/2000) sobre servizos urbanísticos nos ámbitos susceptibles de ser clasificados como solo urbano, de acordo co disposto no artigo 39.1 do Regulamento de planeamento. Nestes planos debe reflectirse o trazado e características das redes de servizos existentes (abastecemento de auga, saneamento, electricidade, alumeadado público, rede de gas, telefonía, etc), sinalando correctamente a localización de elementos tales como rexistros, pozos de impulsión, depósitos, ou calquera outro punto das instalacións, e expresando detalladamente tanto as seccións dos condutos como o seu material.

Especificacións para a rede de saneamento:

- Deberá quedar especificado diámetro do tramo, dimensións das arquetas ou rexistros, material, antigüidade aproximada, pendente aproximada. Localización de pozos de bombeo, con expresión da súa capacidade e antigüidade.
- Deberán identificarse diferenciadamente as redes que recollen pluviais, fecais ou mixtas. **[PARA OS EFECTOS DA CLASIFICACIÓN DE SOLO URBANO DEBE EXISTIR REDE Á QUE PODER EVACUAR EN CONDICIÓNS DE SALUBRIDADE AS AUGAS FECAIS, POLO QUE NON É SUFICIENTE A EXISTENCIA DE CONDUCTOS DE RECOLLIDA DE AUGAS PLUVIAIS, ESPECIALMENTE CANDO SE TRATA DO SIMPLE SISTEMA DE DESAUGADOIROS OU SUMIDOIROS DAS VÍAS OU ESPAZOS PÚBLICOS]**
- Deben quedar perfectamente localizados os puntos de depuración existentes, especificando tipo de instalación (estación depuradora, fosa séptica, pozo de filtración), capacidade, antigüidade aproximada, estado de conservación e funcionamento.
- Igualmente deben localizarse os puntos de verquido da rede de saneamento, expresando se o verquido se produce a canle natural ou a terreo, e no primeiro caso expresando o caudal do canle, carácter permanente ou estacional, e situación no que atinxe ao estado de calidade das súas augas.

Especificacións para a rede de abastecemento de auga:

- Deberá quedar especificado para cada tramo o diámetro e o material do conducto, localización de rexistros, arquetas de derivación ou control, antigüidade aproximada.
- Localizaranse os puntos de abastecemento, especificando tipo (depósito, manancial, estación de tratamento, etc), capacidade, antigüidade e condicións de potabilidade.

## Planos de ordenación:

O plan xeral deberá expresar graficamente aquelas das súas determinacións normativas que así o precisen para garanti-lo seu mellor entendemento. Deberán elaborarse obrigatoriamente os seguintes planos de ordenación, nas condicións expresadas neste prego:

Plano de estrutura xeral e orgánica do territorio:

Este plano se elaborará sobre a base cartográfica 1/5000, e nel se representarán todos os elementos integrantes de cada un dos sistemas xerais de comunicacións, infraestructuras, equipamentos e espazos libres. Cada elemento deberá quedar debidamente identificado en relación cos listados incluídos na parte escrita do plan xeral.

Este plano pode presentarse independentemente ou fundi-lo seu contido no plano de ordenación do termo municipal.

Plano de ordenación do termo municipal.

Este plano se elaborará sobre a base cartográfica 1/5000, e representará a división do territorio nas diferentes clases e categorías de solo establecidas polo PXOM.

Dentro do solo rústico se diferenciarán as categorías establecidas de acordo co artigo 32 da Lei 9/2002.

Nos núcleos rurais deberá quedar diferenciada a delimitación do núcleo tradicional e da súa área de expansión.

Deberá representarse todo o solo urbanizable, identificando individualizadamente cada un dos sectores de solo urbanizable delimitado.

Dentro do solo urbano se diferenciará o solo urbano consolidado do non consolidado, e se delimitarán os distritos establecidos polo PXOM.

Quedarán debidamente delimitados e cualificados todos os ámbitos destinados polo PXOM a viario, infraestructuras, equipamentos ou espazos libres (sistemas xerais ou dotacións locais), podendo exceptuarse unicamente aqueles que pola súa reducida dimensión só podan visualizarse nos planos de ordenación do solo urbano ou de núcleo rural.

Deberán quedar grafitados e identificados os elementos integrantes do catálogo de bens protexidos.

Así mesmo neste plano deberán quedar grafitadas as liñas delimitadoras das zonas de servidume legal establecidas pola lexislación sectorial en materia de costas, augas, estradas, cemiterios, patrimonio cultural, ou calquera outra de aplicación.

Planos de ordenación dos ámbitos de solo urbano.

Estes planos se elaborarán sobre base cartográfica escala 1/1000, ou no seu defecto 1/2000. Os planos base deberán conte-la información completa sobre alturas das

edificaci3ns, topograf3a dos terreos (inclu3dos puntos acotados do viario), localizaci3n de edificaci3ns ou instalaci3ns singulares, etc.

Os planos de ordenaci3n do solo urbano detallar3n todas as determinaci3ns establecidas nos artigos 54 e 55 da Lei 9/2002:

- Para as zonas ordenadas pormenorizadamente: cualificaci3n (ordenanza) correspondente a cada zona, delimitaci3n de espazos libres e 3mbitos dotacionais (inclu3dos os aparcamentos), ali3naci3ns e rasantes da rede viaria e espazos p3blicos, as3 como outros datos precisos para completar pormenorizadamente a ordenaci3n (alturas; fondos; usos espec3ficos; zonas singulares como soportais, pasos, etc).
- Para as zonas remitidas a planeamento especial: delimitaci3n do 3mbito do plan especial, emprazamento ou no seu caso trazado dos elementos pertencentes a sistemas xerais que estean inclu3dos nestas zonas; no seu caso, determinaci3ns de ordenaci3n que o PXOM estableza con car3cter imperativo para o plan especial.

Os planos recoller3n claramente a delimitaci3n dos distritos en que queda dividido o solo urbano de acordo co artigo 49.1 da Lei 9/2002.

Planos de ordenaci3n de sectores de solo urbanizable.

Para o caso de que o PXOM estableza directamente a ordenaci3n dun 3mbito de solo urbanizable delimitado (artigo 57.2 da Lei 9/2002), conter3 os planos de ordenaci3n necesarios, axustados 3s determinaci3ns e condici3ns esixidas para os plans parciais.

Planos de ordenaci3n dos n3cleos rurais.

A ordenaci3n dos n3cleos rurais se reflicitar3 en documentos independentes das fichas que deses mesmos n3cleos figurar3n na an3lise do modelo de asentamento poboacional. Elaboraranse sobre base cartogr3fica ou ortofotograf3a escala 1/2000 ou de maior precisi3n

Os planos expresar3n a delimitaci3n de cada n3cleo, diferenciando o n3cleo tradicional e a s3a 3rea de expansi3n.

As3 mesmo expresar3n a cualificaci3n diferenciada das parcelas destinadas a espazos libres e dotaci3ns, as3 como a das diferentes zonas de ordenaci3n que se establezan.

Reflectir3n o trazado do viario p3blico, que debe quedar perfectamente identificado a fin de evitar calquera confusi3n con cami3os privados ou servidumes de paso.

Recoller3n a localizaci3n e identificaci3n dos elementos inclu3dos no cat3logo.

Planos de xesti3n.

Para o solo urbano e urbanizable, deber3n delimitarse os 3mbitos de xesti3n establecidos: 3reas de reparto, pol3gonos, 3reas sometidas a dereito de tanteo e retracto, reservas de solo con destino 3 patrimonio p3blico de solo, 3mbitos para a normalizaci3n de fincas, etc.

Igualmente estes planos expresarán a adscrición dos sistemas xerais para efectos da súa xestión. A tal fin, para cada elemento de sistema xeral previsto se expresará a área de reparto na que queda incluído ou adscrito, ou no seu caso que se obterá por expropiación.

Estes contidos poderán recollese en planos independentes, ou ben incorporados nos planos de ordenación municipal, do solo urbano e dos núcleos rurais. Neste caso, deberá comprobarse que a superposición de informacións e tramas non reduza a comprensión do plano.

Planos de trazado e características das redes de servizos previstas.

O PXOM deberá reflectir o trazado e características dos novos elementos das redes de servizos que teña previsto que se executen en calquera clase de solo.

Estes planos cumprirán os mesmos requisitos expresados para os planos de información sobre servizos.

Deberán quedar especialmente detallados os datos relativos aos sistemas xerais que se deben executar en solo urbanizable e no seu caso en solo urbano non consolidado.

## Normas urbanísticas:

A normativa urbanística é a expresión literal dos contidos da ordenación, polo que a súa redacción debe guiarse polo criterio da claridade e seguridade de interpretación. A normativa deberá referirse, alomenos, aos seguintes aspectos :

- Normas de carácter xeral: carácter do PXOM, vixencia, obrigatoriedade, consulta do seu contido, interpretación dos seus documentos, etc.
- Normas sobre usos: clasificación dos usos previstos, expresando as categorías establecidas para cada un deles, e a regulación detallada das condicións de desenvolvemento de cada unha. Se expresarán as condicións de compatibilidade entre usos. A regulación detallada de cada uso deberá atender á lexislación sectorial vixente sobre a materia en cuestión.
- Normas xerais de edificación: regulación xeral das condicións das edificacións, no que atinxe a aspectos dimensionais, accesibilidade, habitabilidade, seguridade, infraestrutura, estética, etc.
- Normas sobre sistemas xerais: regulación das condicións de uso dos terreos destinados a sistemas xerais, así como das limitacións que no seu caso impoñen sobre os terreos colindantes.
- Normas sobre o planeamento de desenvolvemento do plan xeral: prazos e condicións ás que se deben suxeitar os correspondentes instrumentos de desenvolvemento; indicadores para a redacción de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural; criterios e condicións para o desenvolvemento de plans de sectorización en solo urbanizable non delimitado.

- Normas particulares para cada clase e cualificación de solo (ordenanzas): se establecerán separadamente para cada clase de solo, e dentro de cada unha, para cada cualificación diferente establecida. As ordenanzas deberán ser completas e especialmente claras no seu contido, evitando duplicacións ou contradicións. O réxime de usos debe realizarse por referencia aos tipos e categorías expresados na regulación xeral de usos. Conterán os gráficos que resulten precisos para a súa interpretación ou entendemento.
- Normas referentes a proteccións, condicións de composición ou acabado das edificacións, etc., que resulten de aplicación común a todas ou varias das ordenanzas particulares.
- Condicións para as obras de urbanización: expresarán os requisitos mínimos para os proxectos de urbanización que se redacten. Estes requisitos referiranse tanto ó contido dos proxectos como, especialmente, ás características das propias obras, no relativo a criterios de deseño e construción de viario, redes de servizos, axardinamento, mobiliario urbano, sinalización, e cantas outras resulten necesarias para garanti-lo axeitamento funcional e estético dos espazos e servizos urbanos. Especificamente se detallarán as prescricións tendentes a dar cumprimento á lexislación en materia de accesibilidade e supresión de barreiras. As normas se acompañarán, preferiblemente, de cantos esquemas ou gráficos resulten precisos para detalla-lo seu contido.

## Estratexia de actuación:

A estratexia de actuación, de acordo co artigo 60 da Lei 9/2002, ten por finalidade establece-las previsións para o desenvolvemento coherente do PXOM. Para tal fin debe conter:

- Un listado no que estean recollidas todas as actuacións de desenvolvemento previstas: áreas de solo urbano non consolidado, sectores de solo urbanizable delimitado, novos sistemas xerais e novas dotacións de carácter local.
- Para cada actuación de desenvolvemento urbanístico se expresarán as actuacións infraestruturais que se deben realizar previa ou simultaneamente. Igualmente se expresará, de darse o caso, se existen outras actuacións previstas que dependan da considerada ou que, á inversa, deban ser executadas necesariamente con anterioridade.
- A relación de actuacións urbanísticas preferentes, expresando para cada unha delas o motivo da prioridade (actuación pública programada ou concerto con particulares), os prazos para o seu desenvolvemento e as condicións específicas establecidas para o mesmo.

## Estudo económico:

De acordo co artigo 60 da Lei 9/2002, o PXOM debe conter un estudo económico no que se recollerán, para cada unha das actuacións do listado definido na estratexia de actuación, os seguintes extremos:

- Custo económico previsto, expresando o correspondente a obtención de terreos e execución de obras, así como o total.
- Iniciativa de financiamento: privada ou pública. Se é privada expresarase o ámbito de xestión ó que está vencellada. Se é pública se expresará a Administración ou organismo concreto ó que lle corresponde.

Para xustifica-las previsións de financiamento atribuídas ó propio Concello, realizarase unha análise sobre a capacidade financeira municipal baseada nas previsións de ingresos e estimación de capacidades de investimento, ou extrapolando os datos dos presupostos dos últimos exercicios.

Para todas as previsións de financiamento atribuídas expresamente a outras Administracións, o estudo debe incorpora-la documentación coa que quede acreditado o compromiso daquelas.

## Catálogo:

Tal como expresa o artigo 75 da Lei 9/2002, o plan xeral deberá incluír un catálogo no que queden recollidos todos aqueles elementos naturais, arquitectónicos, históricos, arqueolóxicos, etnográficos, etc. que merezan someterse a protección para a súa conservación, mellora ou recuperación.

O catálogo incluírá un listado de tódolos elementos que inclúe, debidamente codificados para a súa axeitada localización nos planos de ordenación do PXOM.

De cada elemento se elaborará unha ficha, na que se inclúa:

- Plano de situación, emprazamento e delimitación do ben e das súas áreas de protección perimetrais.
- Fotografías descritivas do seu estado actual, e de ser necesario as históricas precisas.
- Denominación, localización, descrición do ben, estado de conservación, titularidade, valores que presenta.
- Clasificación e cualificación urbanística no PXOM.
- Medidas de protección específica establecidas.

## PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL - FICHAS DE NÚCLEOS

**NÚCLEO :**

**PARROQUIA :**

Nº HABITANTES (poboación de dereito segundo último censo/padrón):

### EDIFICACIONES EXISTENTES

VIVENDAS

(NÚMERO)

TRADICIONAIS

RECENTES (POSTERIORES A 1950)

(NÚMERO)

DENSIDADE DE VIVENDAS (VIVENDAS/HECTÁREA)

CONSTRUÇÕES ADXECTIVAS DA VIVENDA

(NÚMERO)

NAVES

(NÚMERO)

USO AGRÍCOLA

USO COMERCIAL/INDUSTRIAL

(NÚMERO)

OUTRAS

(NÚMERO)

SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA :

### GRAO DE CONSOLIDACIÓN

SUPERFICIE DO ASENTAMENTO TRADICIONAL DELIMITADO:

PORCENTAXE DE CONSOLIDACIÓN CONFORME A ORDENACIÓN PREVISTA :

SUPERFICIE DA ÁREA DE EXPANSIÓN PREVISTA:

### SERVIZOS EXISTENTES

AUGA:

(CARACTERÍSTICAS)

SANEAMENTO:

(CARACTERÍSTICAS)

ELECTRICIDADE:

(CARACTERÍSTICAS)

OUTROS:

### ESPAZOS LIBRES E EQUIPAMENTOS EXISTENTES

ZONAS VERDES/ESPAZOS LIBRES:

SUPERFICIE

TITULARIDADE

EQUIPAMENTOS:

TIPO

SUPERFICIE

TITULARIDADE

TIPO

SUPERFICIE

TITULARIDADE

### ESTADO DA REDE VIARIA PUBLICA

RÚA

TIPO PAVIMENTO

ESTADO

*PLANO (OU ORTOFOTOGRAFÍA) ESCALA 1/2000: debe representar tódalas edificacións existentes, entre as que deben quedar diferenciadas as vivendas, distinguindo entre as de carácter tradicional (como referencia cronolóxica*

*mediados do século XX) e as recentes. Igualmente reflectirá a topografía, parcelario, viario e espazos públicos, equipamentos, elementos de interese e calquera outra información cartográfica de interese. Neste plano se trazará a liña perimetral delimitadora do núcleo, axustada ó disposto no artigo 13 da Lei 9/2002.*

FOTOGRAFÍA AÉREA: vertical, preferiblemente en cor, cunha resolución que permita a identificación axeitada das imaxes, e correspondente ó voo máis recente dispoñible. De empregar ortofotografía para reflectir os datos expresados no punto anterior, deberán presentar