

## **TITULO I DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

### **CAPITULO I. Ambito, aplicación, vigencia y revisión del Plan General.**

#### **Naturaleza y ámbito territorial.**

1. La revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Narón tiene por objeto la ordenación urbanística integral de la totalidad de los terrenos pertenecientes al municipio.
2. Su contenido y alcance es el previsto en la legislación vigente de aplicación en Galicia: Lei do Solo de Galicia y Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de Galicia (28/1.999)

#### **Vigencia.**

1. El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor luego de transcurrido el plazo legal de 15 días a partir de la publicación de las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, y tiene vigencia indefinida conforme al artículo 48 de la Lei do Solo de Galicia.
2. La vigencia y modificación del Plan General, se regula por lo dispuesto en los artículos 48, 49, 50 y 51 de la Lei do Solo de Galicia.

#### **Revisión del Plan General.**

Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión del Plan General, las siguientes, de acuerdo con el artículo 49 de la Lei do Solo: cuando se adopten 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.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerarán como modificaciones del mismo, aún cuando esa alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Cuando las circunstancias lo exigiesen, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión del Plan General, previa audiencia del Ayuntamiento de Narón, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

#### **Modificaciones del Plan General.**

1. Las modificaciones que sobre el Plan General sea necesario introducir deberán estar debidamente justificadas dentro de su marco general coherente.
2. La aprobación de estas modificaciones deberá seguir el trámite previsto legalmente para los diferentes supuestos de alteración del Plan General, artículos 50 y 51 de la Lei do Solo de Galicia y disposiciones reglamentarias.

#### **Documentos y valor de los mismos.**

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y alcance que se detallan en los números siguientes.

2. La Memoria expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y las normas urbanísticas y los planos de ordenación prevalecen éstos últimos documentos.
3. Los planos de información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal y de la que parte el Plan General para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación existente previa al Plan General.
4. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que incidan en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.
5. Las Normas urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
6. La documentación integrante del Plan General es la siguiente:
  - A. Estudios previos, documentos de información urbanística y Avance.
  - B. Documentos específicos del Plan General.
    1. Memoria y Estudios complementarios.
    2. Normas Urbanísticas.
    3. Programa de actuación-Orden de Prioridades.
    4. Estudio económico y financiero.

C. Planos de Ordenación.

Contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y, complementarán por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.

## **CAPITULO 2. Desarrollo del Plan General de Ordenación.**

### **Reglas Generales.**

1. El desarrollo del Plan General a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos corresponde al Ayuntamiento de Narón directamente.
2. Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular.

3. El Plan General se desarrollará en suelo urbano, mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior.
4. El Plan General se desarrollará en suelo urbanizable mediante Planes Parciales.
5. El Plan General se desarrollará en los núcleos rurales, mediante Planes Especiales de Mejora de los núcleos rurales.
6. El Plan General se desarrollará en el suelo rústico mediante Planes Especiales y Planes Parciales en los suelos rústicos que se incorporan al proceso de desarrollo urbanístico.

#### **Desarrollo en suelo urbano.**

En suelo urbano, salvo en su caso el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos, específicamente determinados se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de urbanización.

También se exigirá la justa distribución de cargas y beneficios en el suelo no consolidado, previa redacción del planeamiento de desarrollo correspondiente.

#### **Desarrollo en suelo urbanizable.**

La ordenación se desarrollará en este suelo, a través de Planes Parciales.

#### **Desarrollo en suelo rústico.**

Las determinaciones generales del Plan General en suelo rústico, serán de aplicación directa e inmediata.

No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones del Plan General, que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

1. Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos.
2. Protección de las vías de comunicación.
3. Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.
4. Protección de los espacios agrícolas y forestales.
5. La mejora de los núcleos rurales.
6. La mejora del medio rural.
7. La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.

En suelos rústicos que se incorporen al proceso de desarrollo urbanístico, mediante Planes Parciales.

#### **Desarrollo de los sistemas generales.**

1. Los sistemas generales podrán ser objeto de Planes Especiales que tendrán por finalidad la regulación pormenorizada de dichos sistemas y el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.
2. El Planeamiento especial podrá regular cualquiera de los elementos de las estructuras general y orgánica del territorio definida por los diferentes sistemas.

3. Asimismo se podrán desarrollar directamente a través de Proyectos de Urbanización u otros instrumentos específicos de desarrollo sectorial.

#### **Catálogo.**

1. En el desarrollo del Plan General para la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico, así como de las edificaciones de interés histórico-artístico del municipio de Narón, se elabora un catálogo de protección, como consecuencia del estudio realizado sobre el mismo, conforme a lo señalado en el apartado c del artículo 14 de la Ley do Solo de Galicia.

### **CAPITULO 3. Intervención de la edificación y uso del suelo.**

#### **Actos sujetos a licencia.**

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia (28/1999).
2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas en dicho artículo y realizadas en el ámbito territorial de éste Plan.

#### **Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.**

Los actos relacionados con el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público, administradoras de bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del T.M., estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en la Ley do Solo de Galicia y artículos correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia (28/1.999).

#### **Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.**

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estética, higiénicas o de otra naturaleza, previstas en las presentes Normas.

#### **Caducidad de las licencias.**

Se fija como plazo límite para ejecución de las obras objeto de licencia:

En caso de obras mayores: tres años.

En caso de obras menores: veinte meses.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. En el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma, que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

**Licencia condicionada a completar la urbanización.**

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

**Alineaciones.**

Previamente a la solicitud de licencia de nueva planta, vallado o parcelación, deberá solicitarse el deslinde de los terrenos con los espacios públicos de todo tipo.

La solicitud de alineaciones y rasantes irá acompañada por triplicado de un plano de situación de los terrenos a escala 1/2.000 y un plano a escalas 1/100 y 1/200 del solar con todos sus datos, para el suelo urbano.

## **CAPITULO 4. Régimen urbanístico del suelo.**

### **Régimen urbanístico.**

El régimen urbanístico del suelo, se define a través de:

1. La clasificación del suelo en sus distintos tipos.
2. La determinación de la estructura general y orgánica del territorio.
3. La calificación del suelo, con la división en zonas, sectores, y polígonos.
4. El señalamiento de las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, arqueológicos y de carácter histórico-artístico.

### **Clasificación del suelo.**

1. El territorio ordenado por este Plan General se clasifica, a los efectos de régimen jurídico de suelo y de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo y en el Título II de la Lei do Solo de Galicia, en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Suelo de Núcleo Rural y Suelo Rústico.

En el plano nº 1, aparece la clasificación del suelo del T.M.

2. En el suelo urbano se distinguen las dos categorías establecidas en la Lei do Solo de Galicia: el consolidado y el no consolidado.
3. El suelo urbanizable y el suelo rústico apto para urbanizar que se convertirá en urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.
4. El suelo rústico se diferenciará asimismo en protegido y apto para urbanizar..

### **Calificación de suelo.**

1. Implica la asignación al mismo, mediante la técnica de la zonificación de aprovechamientos concretos, determinados en sus usos e intensidad.

En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio municipal, distinguiremos los sistemas y zonas.

2. Los sistemas tienen un objetivo colectivo e interés general y serán regulados específicamente en otro título de esta normativa.

3. Las zonas son áreas sometidas a un régimen uniforme en el que los particulares, de acuerdo con éste P.G.O.U., pueden ejercer sus facultades dominicales una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria.

Las zonas pueden asimismo subdividirse.

4. En suelo urbanizable, el Plan General establecerá los sectores como unidades urbanísticas integrales, que se desarrollarán a través del planeamiento parcial.

#### **Uso del suelo.**

##### ***Regulación de usos.***

##### *Condiciones de uso del suelo.*

1. El uso de los terrenos estará condicionado a lo establecido con el Plan General, así como a los Planes que lo desarrollen.
2. Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación de sus actividades, la regulación de sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

##### *Actividades y usos genéricos.*

Se establecen con la Ley las siguientes clases de actividades y usos genéricos del suelo:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Instituciones.
- e) Equipo comunitario (Equipamiento).
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas generales de comunicación y otras infraestructuras.

##### *Niveles de asignación.*

1. Se establecen tres niveles de asignación de usos: global, pormenorizado y detallado, correspondientes con los niveles de ordenación de tipo general, parcial y de detalle.
2. Los tres niveles de asignación, serán en todo caso, compatibles.
3. El presente Plan General establece la asignación global, en suelo urbano y urbanizable, y la asignación pormenorizada en suelo urbano. Recogiéndose asimismo en este suelo, los usos de la edificación individual existente, como asignación detallada de usos.

### *Asignación de usos pormenorizados.*

En el plano de Calificación del Suelo: Usos Pormenorizados, incluido en el presente Plan General, se establecen en desarrollo de la calificación global, los distintos usos pormenorizados para el suelo urbano.

Estos usos vienen regulados por su ordenanza correspondiente.

### *Asignación de usos detallados.*

Los usos detallados son los usos en que se dividen los pormenorizados para su asignación concreta a las parcelas edificables o a los edificios.

### *Tipos de usos, conceptos.*

Por su idoneidad para su localización, un uso, puede ser dominante, complementario, compatible o prohibido.

- a) Uso dominante, es aquél de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.
- b) Uso complementario, es el vinculado al dominante como consecuencia de la propia legislación urbanística.
- c) Uso compatible, el que coexiste con el dominante, manteniendo ambos sus características.
- d) Uso prohibido, el que debe quedar excluido por incompatibilidad.

### *Clasificación de los usos genéricos.*

#### 1. Residencial.

Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. Se incluyen dentro de éste uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25 por 100 de la superficie de ésta.

#### Tipologías.

##### a) Unifamiliar.

Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la Propiedad.

Puede distinguirse entre aislada, pareada o adosada formando conjuntos.

##### b) Plurifamiliar.

Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.



**2. Industrial.**

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en éste uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

**3. Terciario.**

Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes.

**4. Instituciones.**

Comprende todos los terrenos y edificaciones correspondientes a órganos de las diferentes administraciones.

**5. Equipo comunitario. (Equipamiento).**

Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público.

**6. Espacios libres.**

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería (zonas verdes), así como aquéllos otros que sin serlo, están destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. Se caracteriza por su condición inedificable.

**7. Sistemas generales de comunicación y otras infraestructuras.**

Comprende el conjunto de elementos y espacios reservados para las diferentes comunicaciones y la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, residuos sólidos y electricidad.

**CAPITULO V. Ley y Reglamento de Accesibilidad.****Ambito.**

En todo el T.M. de Narón será aplicable la legislación correspondiente a la accesibilidad para minusválidos.

**Clases de suelo.**

En suelo urbano consolidado los proyectos de urbanización y la edificación que se realice al amparo de las ordenanzas de este Plan, deberán cumplir las exigencias en materia de accesibilidad.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los Planes Especiales, Planes Parciales y posteriores Proyectos de Urbanización cumplirán, asimismo, la citada Normativa.

En suelo rústico se seguirán las directrices anteriores.