# INDICE

**CAPITULO 0**

Preliminar ..... 3

0.1. Ambito de Aplicación ..... 5
0.2. Objeto y fundamento Jurídico ..... 5
0.3. Contenido ..... 5
0.4. Clasificación del suelo ..... 5
0.5. Desarrollo de este Plan General ..... 5
0.6. Formulación, contenido y tramitación ..... 6

**CAPITULO I**

Reglas Generales para la aplicación y entendimiento del Plan General ..... 6

1.1. Competencias, interpretaciones y vinculación de documentos ..... 6
1.2. Modificaciones y Revisiones ..... 6
1.3. Definición de conceptos contenidos en este Plan ..... 7
1.4. Tramitación y concesión de licencias ..... 17

**CAPITULO II**

Normas Generales para la Urbanización ..... 23

2.1. Normativa General de los viales ..... 25
2.2. Normativa General de Espacios libres ..... 27
2.3. Normativa General para las Redes de Abastecimiento de Agua ..... 28
2.4. Normativa General para las Redes de Saneamiento y Depuración ..... 30
2.5. Normativa General para las Redes Eléctricas y de Alumbrado ..... 33
2.6. Normativa General para los Vertidos Sólidos ..... 34
2.7. Ordenanza General obras Complementarias de Urbanización ..... 35

**CAPITULO III**

Ordenanzas Generales para la Edificación ..... 37

3.1. Condiciones de Régimen de Suelo ..... 39
3.2. Condiciones de Uso de la Edificación ..... 39
3.3. Condiciones de Volumen de la Edificación ..... 51
3.4. Condiciones Higiénico-Sanitarias de la Edificación ..... 54
3.5. Condiciones de Diseño ..... 55
3.6. Condiciones de Ejecución ..... 56
3.7. Dimensiones mínimas de los Solares ..... 58

**CAPITULO IV**

Ordenanzas Particulares para el Suelo Urbano ..... 59

4.0. De Diseño para edificaciones de Valor Singular ..... 61
4.1. Tipologías de la Edificación ..... 110
4.2. Desarrollo de la Gestión en Suelo Urbano ..... 123
4.3. Planeamiento Especial de Protección ..... 268

**CAPITULO V**

Normas Generales para el Suelo Urbanizable ..... 273

**CAPITULO VI**

Normas Particulares para el Suelo Urbanizable Programado ..... 277

6.1. Ambito de Aplicación ..... 279
6.2. Programación ..... 279
6.3. Usos Globales y nivel de intensidad ..... 279
6.4. Aprovechamiento medio ..... 279
6.5. Usos y aprovechamiento ..... 281

**CAPITULO VII**

Normas Particulares Urbanizable no Programado ..... 285

**CAPITULO VIII**

Estudio del Medio Rural ..... 289

8.1. El Sistema de los Núcleos de Población ..... 291
8.2. Catálogo del Patrimonio Cultural e Histórico ..... 292
8.3. División Parroquial ..... 295
8.4. Suelo no Urbanizable ..... 295
8.5. Condiciones de tramitación de licencias ..... 296
8.6. Suelo no Urbanizable de Régimen Común ..... 296
8.6' Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido ..... 298

**CAPITULO IX**

Evaluación Económica y Programa ..... 301

9.1. Ejecución de la Estructura General ..... 303
9.2. Resumen Inversiones por Organismos ..... 305
9.3. Directrices y Objetivos del Programa ..... 306
9-10.4. Inversiones Programadas en Suelo Urbano ..... 307
9-10.5. Inversiones Programadas en Suelo urbanizable ..... 308
9-10.6. Inversiones y Recursos Municipales ..... 309

PROGRAMACION VIALES SUELO URBANO. INFRAESTRUCTURAS ..... 311

**APENDICE**

Orden de la Consellería de Ordenación aprobando el Plan General ..... 345

# CAPITULO 0

## Preliminar

## 0.1. AMBITO DE APLICACION

El presente Plan General comprende la totalidad del Término Municipal de Orense, representado en el plano de Clasificación del Suelo.

El Plan estará vigente desde la fecha de su publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Estado y en el de la Xunta de Galicia, hasta la de su revisión.

## 0.2. OBJETO Y FUNDAMENTO JURIDICO (REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO)

El presente Plan General de Ordenación con ámbito municipal se redacta de conformidad con los arts. 11 y 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, con el objeto definido en los arts. 16, 17 y 18 del Reglamento de Planeamiento y con las determinaciones que se le asignan a este tipo de Planes en los arts. 19 al 36 de dicho Reglamento sobre uso de los terrenos, sobre condiciones de planeamiento, urbanización y edificación, y sobre cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluidas las de carácter provisional.

El suelo del Término Municipal de Orense está sujeto al siguiente régimen urbanístico:

— El establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus correspondientes Reglamentos.

— El establecido en la Ley 11/1985 de 22 de agosto, de adaptación de la del Suelo a Galicia.

— El del presente Plan General de Ordenación Municipal.

— El establecido por cualesquiera otras disposiciones y resoluciones dadas en materia de su competencia por las distintas instituciones, legislativas o ejecutivas estatales y autonómicas y, en particular, las que se refieren a:

- Patrimonio Artístico Cultural.
- Protección de Carreteras.
- Uso de la riqueza rústica, agrícola y forestal.
- Protección de yacimientos geológicos y mineros.
- Protección de la riqueza de acuíferos.
- Protección de cauces fluviales.

## 0.3. CONTENIDO

El contenido del presente Plan contempla las exigencias de la legislación vigente y se compone de los siguientes documentos:

Memoria justificativa, memoria informativa, Normativa, planos de información, planos de clasificación, desarrollo y aplicación de la Normativa a escalas 1:25.000, 1:10.000, 1:5.000 y 1:2.000.

El contenido normativo de las presentes Normas se compone de:

— Capítulo 0: Preliminar. Fundamentos para la aplicación del Plan General de Orense.

— Capítulo I: Reglas generales para la aplicación y entendimiento del Plan General de Orense.

— Capítulo II: Normas Generales para la Urbanización.

— Capítulo III: Ordenanzas Generales para la Edificación.

— Capítulo IV: Ordenanzas Particulares para el Suelo Urbano.

— Capítulo V: Normas Generales para el suelo urbanizable.

— Capítulo VI: Normas Particulares para el suelo urbanizable programado.

— Capítulo VII: Normas Particulares para el suelo urbanizable no programado.

— Capítulo VIII: Normas Particulares para el suelo no urbanizable.

— Capítulo IX: Evaluación Económica y Programa.

— Capítulo X: Programación de viales-Infraestructuras.

## 0.4. CLASIFICACION DEL SUELO

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo a los efectos señalados en el presente Plan General, el suelo del Término Municipal de Orense atendiendo a sus peculiaridades características de asentamiento poblacional, se clasifica en las siguientes clases:

### 0.4.1. SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano el conjunto de los terrenos que:

*a)* Reuniendo los requisitos exigidos por el art. 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se incluyen en los Planos de Clasificación, Estructura General y Ordenación y se regulan por el contenido de los Capítulos I, III y IV de este documento. Quedan comprendidos los que tuvieran Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad a la promulgación de este Plan General y que estuviesen en curso de ejecución.

*b)* En ejecución del Plan, lleguen a disponer de los servicios de urbanización previstos en el art. 78 de la Ley del Suelo.

Estos terrenos están descritos gráficamente en los planos de Clasificación, Estructura General y Ordenación y se regulan por el contenido de los capítulos I, III y IV de este documento.

### 0.4.2. SUELO URBANIZABLE

Estará constituido por todos aquellos terrenos que:

— De acuerdo con lo señalado en el art. 23.2. y 4 del Reglamento de Planeamiento se consideran aptos para la urbanización.

Todos estos terrenos se describen gráficamente en los planos de clasificación, estructura general y ordenación para los que se establecen dos categorías:

— progamado: que se regula por el contenido de los capítulos V, VI y X (Programa) del presente Documento.

— no programado que se regula por el contenido de los capítulos V y VI de este documento y los programas de Actuación Urbanística.

### 0.4.3. SUELO NO URBANIZABLE

Está constituido por el resto de los terrenos del Término Municipal y afectado por las limitaciones que se establecen según las distintas zonas y protecciones que se describen gráficamente en los planos de clasificación, estructura general y ordenación y se regulan por el contenido del capítulo VIII de este documento.

## 0.5. DESARROLLO DE ESTE PLAN GENERAL

### 0.5.1. EN SUELO URBANO

El presente Plan contiene todas las precisiones establecidas en el Art. 12.2. del Reglamento de Planeamiento.

Por ello, y de acuerdo con el art. 32 del Reglamento de Gestión, estas Normas cumplen con los requisitos precisos para la ejecución de sus determinaciones en suelo Urbano.

El sistema de actuación para llevar a cabo las obras causas de urbanización y las cesiones de propiedad y uso será el que se determina para cada polígono o unidad de actuación en las Ordenanzas y Normas Particulares o, en su defecto, el que se determinare al delimitarse el polígono o unidad de actuación, siendo de aplicación para su desarrollo lo regulado en los Títulos III, IV y V del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

La delimitación definitiva de los polígonos o unidades de actuación que se proponen en este Plan General deberá efectuarse posteriormente con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística

El presente Plan delimita una serie de áreas con aprovechamiento homogéneo de las que tendrán que circunscribirse las delimitaciones de polígonos o unidades de actuación con cumplimiento de las condiciones exigidas en la normativa particular de cada una de ellas.

El ejercicio de la facultad de edificar está regulado por el capítulo 1.º del título III de dicho Reglamento de Gestión, aplicándose el art. 60 de la Ley para los edificios fuera de ordenación y el 98.2 del Reglamento de Planeamiento para la adecuación de la edificación a los medios físicos y culturales. Así se recoge en el contenido de la Normativa Particular.

Las obligaciones y cargas de urbanización y cesiones contempladas en el art. 83 de la Ley del Suelo y en el título II del Reglamento de Gestión son las que se establecen para los propietarios en el presente Plan y que se especifican en la Normativa particular para cada zona, polígono o unidad de actuación delimitados en los Planos de Ordenación y de Gestión para su obligado cumplimiento.

En cualquier caso, y para dar cumplimiento a lo dicho hasta aquí en el presente apartado, será preceptivo para cada zona, polígono o unidad de actuación el cumplimiento de las Ordenanzas definidas en el presente documento, en aplicación de lo establecido en el art. 35 del Reglamento de Gestión sobre orden de prioridad y garantías para la ejecución de las infraestructuras.

Además de lo anterior, y atendiendo a la singular importancia del caso, el presente Plan General se desarrollará mediante Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco histórico de Orense y 9 Planes Especiales de Reforma Interior en las localizaciones que describen gráficamente los planos de ordenación y gestión, a escala 1:2.000.

El Ayuntamiento redactará el Plan Especial de Reforma Interior del casco histórico en el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan General, la cual determinará por sí misma la suspensión de licencias de edificación y de parcelación de todos los solares y zonas no ocupadas por la edificación en el ámbito del casco delimitado en los planos de ordenación y gestión, hasta la aprobación definitiva del Plan Especial Tránsito. Unicamente podrán obtener licencia aquellas obras que, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, cuenten con el acuerdo aprobatorio de la Comisión Provincial de Patrimonio Artístico y del Ayuntamiento con, cumplimiento de los condicionantes exigidos en los mismos y siempre que se encuentren dentro de la delimitación actual del Recinto.

En las áreas correspondientes a los 9 restantes Planes Especiales, no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que dichos Planes se aprueben y ejecuten.

### 0.5.2. EN SUELO URBANIZABLE

Es preceptiva la redacción de Planes Parciales en suelo urbanizable programado y de programas de actuación urbanística previos a la redacción de los planes parciales en el no programado.

Las obligaciones y cargas que impone el Plan a los propietarios de suelo urbanizable programado son las establecidas en el Art. 84 de la Ley del Suelo y a las de suelo urbanizable de aplicación para ambos casos los de los Capítulos II, III y IV del Título II del Reglamento de Gestión. Todas estas obligaciones y cargas están especificadas por las Normas Particulares de cada sector o por las que, en su caso, determinen los programas de Actuación Urbanística.

El sistema de actuación será, para los casos que así se determine, el que fije la Normativa Particular para cada sector o si no el que se determine en los Programas de Actuación Urbanística o Planes Parciales de cada sector, siendo de aplicación para su desarrollo lo regulado en los títulos III, IV y V del Reglamento de Gestión.

La ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se someterá, especialmente, a lo dispuesto en el Título VI del citado Reglamento de Gestión.

En cualquier caso, será preceptivo para el desarrollo de cada tipo o clase de suelo y para cada sector, zona o polígono concreto, el cumplimiento de las condiciones que se impongan en las Ordenanzas y Normas Particulares en aplicación de lo preceptuado en el Art. 35 del Reglamento de Gestión en cuanto al orden de prioridad y la garantía de la ejecución de infraestructuras.

## 0.6. FORMULACION, CONTENIDO Y TRAMITACION DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN ESTE PLAN GENERAL

El contenido y determinación de los Planes, Programas, Proyectos y Estudios de Detalle que desarrollan este Plan General, serán los señalados en los Capítulos V, VI, VII y IX del Reglamento de Planeamiento.

La formación y aprobación de dichos Planes será la señalada en el título IV de dicho reglamento para cada una de las figuras de que se trate.

## 1.1. COMPETENCIAS, INTERPRETACIONES Y VINCULACION DE DOCUMENTOS

Las competencias que se derivan de este PLAN GENERAL las asumirá el Ayuntamiento de Orense, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo, al Consello de Gobierno de la Xunta y al Conselleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de la Xunta.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Organismo competente en cada caso.

Tendrán carácter vinculante en este Plan General los siguientes documentos:

— Normas Urbanísticas (Preliminar, Reglas Generales, Ordenanzas y Normativa).

— Planos de Ordenación, Clasificación, Sistemas Generales y Gestión.

— Programa.

El resto de los documentos de este Plan tendrá el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes citados.

Como norma particular, las alineaciones serán interpretadas a partir de las tiras oficiales de cuerdas que haga el Ayuntamiento de Orense.

## 1.2. MODIFICACIONES Y REVISIONES

### 1.2.a MODIFICACIONES

El presente Plan General podrá ser objeto de modificaciones puntuales pero, por afectar a aspectos esenciales de la estructura general, se considerarán revisiones del Plan General:

— Las modificaciones que supusieren variación de clasificación o edificabilidad de más de un 20 por 100 de cualesquiera de las zonas de suelo urbano o variaciones en el aprovechamiento medio o en el de algún sector de suelo urbanizable programado, previstas en este Plan.

— Las modificaciones que tuvieren por objeto el cambio de las zonas de uso destinadas a equipamiento.