

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DE UN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

1. OBJETO

El presente documento tiene por finalidad establecer los requisitos técnicos para la redacción de un Plan general de ordenación municipal (en adelante PGOM). Su contenido se ajusta a lo dispuesto en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, con las modificaciones que en ella introdujeron la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, y la Ley 6/2007, del 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia. Se ajusta asimismo al Reglamento de planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RP), en aquellas cuestiones que no se oponen a lo dispuesto en las leyes citadas. En todo lo que no quede especificado en este ruego serán de aplicación los preceptos de la legislación citada. Igualmente serán directamente aplicables las determinaciones que contengan las Normas Técnicas de Planeamiento que sean aprobadas por la Xunta de Galicia de acuerdo con el previsto en el artículo 50 de la Ley 9/2002.

Los ayuntamientos que obtuvieran una ayuda de la Xunta de Galicia para la elaboración de un PGOM deberán integrar estas prescripciones en los pliegos de condiciones que se empleen en el proceso de contratación. En consecuencia, estas prescripciones técnicas serán de obligado cumplimiento para el contratista a lo que se le encomiende la redacción del PGOM, sin perjuicio de otras condiciones que se le impongan

2. PRESCRIPCIONES DE CARÁCTER GENERAL

Composición y solvencia técnica del equipo redactor:

Sin perjuicio de las demás condiciones que contenga el pliego de cláusulas económicas y administrativas, y de acuerdo con el dispuesto en el artículo 84.1 y 84.2 de la Ley 9/2002, el equipo redactor del PGOM tendrá carácter multidisciplinar, compuesto por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclo, de los que como mínimo uno de ellos será arquitecto o ingeniero de caminos, canales y puertos.

Para los efectos de acreditar su solvencia técnica para la participación en la licitación del contrato de redacción del PGOM, y sin perjuicio de las demás condiciones que se impongan, el equipo deberá acreditar el compromiso de tener como director del plan, con capacidad de representación suficiente, a un especialista con titulación universitaria de 2º o 3º ciclo, responsable de la dirección del equipo redactor durante todo el tiempo de redacción del plan. Deberá acreditarse la experiencia del director del plan en proyectos de naturaleza análoga en los que participara, y para tal efecto se deberá aportar una relación detallada en la que se exprese:

- Trabajos de urbanismo realizados y aprobados definitivamente, diferenciando:
 - Figuras de planeamiento general (plan general de ordenación, proyecto de ordenación del medio rural, normas subsidiarias, delimitaciones de suelo urbano).

- Trabajos de planeamiento de desarrollo (planes parciales, planes de sectorización, planes especiales).
- Trabajos de urbanismo en realización en el momento de la licitación.
- Otros trabajos de urbanismo realizados: figuras no aprobadas definitivamente, otro tipo de figuras, etc.

Esta relación de trabajos deberá acreditarse por medio de certificaciones expedidas por la administración que contrató, tramitó o aprobó el plan.

No se valorará la experiencia profesional, aunque esté correctamente acreditada, en aquellos casos en que el planeamiento redactado fuera anulado por sentencia judicial firme o suspendido por la administración competente.

Funciones del equipo redactor:

Además de su función primordial de elaborar los documentos escritos y gráficos de los que se compone el PGOM, el equipo redactor debe desarrollar estas otras funciones:

- Recopilación de la información previa necesaria (cartográfica, fotográfica, documental, de campo, etc.).
- Asistencia y apoyo al Ayuntamiento en los procesos de exposición pública del avance (caso de que se realice) y de información al público, así como emitir informe de cada una de las sugerencias y alegaciones que se presenten en esos trámites.
- Asesoramiento técnico al Ayuntamiento en los procesos y trámites de elaboración del plan general (convenios con particulares o organismos, cumplimiento de informes, etc.)
- Entrega al Ayuntamiento, en cada fase de tramitación, de las copias completas del trabajo que sean precisas el fin de conseguir informes sectoriales, someter a información al público, etc. De no establecerse otra cosa en el contrato, este deber se limita a 6 (seis) copias en cada una de las fases. Las entregas se realizarán en las condiciones que se detallan en el apartado correspondiente de este pliego.

Idioma:

TODOS LOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN SE REDACTARÁN EN IDIOMA GALLEGO, SIN PERJUICIO DE QUE POR EL AYUNTAMIENTO SE SOLICITE, ADEMÁS, UNA TRADUCCIÓN AI CASTELLANO.

Formato de los documentos:

Textos:

Los documentos escritos se elaborarán por medio de procesador de textos, y se presentarán adecuadamente encarpados, con numeración de tomos y páginas, y con índices; expresarán con claridad su título, orden dentro del conjunto, fecha de realización, fase a la que se refieren, e identificación del equipo redactor. Deberán estar firmados al menos por el director del equipo. **Además de las copias en papel se entregarán los ficheros de texto correspondientes en soporte digital.**

Planos:

Todos los planos se elaborarán mediante técnicas de dibujo asistido por ordenador. Las hojas se dividirán preferiblemente en tamaño DIN A1; en todas figurará un cartel informativa que contenga como mínimo el nombre del Ayuntamiento y título del trabajo, equipo redactor, fecha, fase, escalas y nombre del plano; en todas figurará asimismo el cartel de simbología, en el que queden explicadas las significaciones de todos los símbolos gráficos empleados, así como un gráfico distribuidor de hojas.

Las copias en papel que se entreguen serán de la máxima calidad de reproducción, de forma que no se pierda información de la contenida en el original. Los planos se presentarán plegados a tamaño DIN A4, sueltos o en funda individual, de modo que puedan ser extraídos para su uso. Deberán estar firmados al menos por el director del equipo.

Además de las copias en papel, se entregarán los ficheros correspondientes en soporte digital.

Los planos se elaborarán a las escalas apropiadas para la mejor expresión de los contenidos que a cada plano le corresponden. Se empleará como base cartografía analítica de reciente elaboración, con las actualizaciones que resulten necesarias a fin de que refleje el estado actual del territorio:

- Para planos del término municipal se empleará como mínimo la cartografía 1/5000 facilitada por la Dirección Xeral de Urbanismo, u otra más actualizada o de mayor precisión. Los planos de información podrán presentarse a 1/5000 o reducidos para obtener mayor expresividad o comprensión de conjunto. Los planos de ordenación del término municipal siempre se presentarán a 1/5000, sin perjuicio de que se puedan añadir posibles reducciones.
- Para los núcleos rurales se empleará cartografía o ortofotografía a escala 1/2000. Estas fuentes pueden ser las elaboradas para estos efectos en el contexto del contrato de elaboración del PGOM o las que se puedan obtener por otros procedimientos (fuentes catastrales, cartografía o ortofotografía de otros organismos, elaboración propia), pero en cualquiera caso debe presentar la definición y detalle propios de la escala 1/2.000. En cualquiera caso, se empleará fotografía aérea para las fichas de los núcleos del análisis del modelo de asentamiento poblacional.
- Para el suelo urbano (y en su caso urbanizable) se realizarán como mínimo a escala 1/1000 o en su defecto 1/2000. En cualquiera caso se tratará de cartografía elaborada específicamente para esta finalidad, y el más reciente posible. Los planos de información podrán presentarse a 1/1000 o reducidos para obtener mayor expresividad o comprensión de conjunto. Los planos de ordenación siempre se presentarán a 1/1000 o en su defecto 1/2000, sin perjuicio de que se puedan añadir posibles reducciones.

Forma de presentación:

Los planos y los tomos de documentación escrita se presentarán dentro de cajas que faciliten el manejo conjunto del documento. El volumen total de la documentación se distribuirá de modo que **cada una de las cajas nunca supere los 6 kilogramos de peso** (de acuerdo con las recomendaciones en materia de seguridad y salud en el trabajo).

3. FASES DE ELABORACIÓN DEL PGOM

Sin perjuicio de la distribución de los abonos de honorarios, el proceso de elaboración técnica de los trabajos de redacción del PGOM se considerará pautado por las siguientes fases:

- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DIAGNÓSTICO.
- DOCUMENTO DE INICIO O AVANCE.
- DOCUMENTO PARA INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL.
- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.
- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

Información urbanística y diagnóstico:

La primera fase consistirá en la recogida de la información de toda índole precisa para la elaboración de los trabajos. Además de los aspectos a los que hace referencia el punto 2º del artículo 38 del Reglamento de planeamiento, se recogerá toda la información precisada en el punto correspondiente de este documento, así como en los documentos y guías elaboradas por el órgano ambiental para los efectos de la evaluación ambiental estratégica del PGOM.

Sin perjuicio de cual sea la fuente de información (facilitada por el ayuntamiento, por otros organismos, obtenida sobre lo terreno, etc.), el equipo redactor tiene el deber de procesarla y formalizarla de acuerdo con las prescripciones que se detallarán en este documento.

Sobre la base de la información recogida y encausada, el equipo redactor realizará, en coordinación con los servicios técnicos municipales y en su caso con otros organismos administrativos de carácter sectorial, el diagnóstico socioeconómico y territorial del ayuntamiento, que constituirá el elemento central de la memoria justificativa del PGOM y pieza fundamental para su evaluación ambiental estratégica.

Documento de inicio o avance:

Una vez realizado el primer diagnóstico para el PGOM, el equipo redactor elaborará el “documento de inicio”, de conformidad con la concepción y contenidos que para este documento establecen la legislación en materia de evaluación ambiental de planes y programas, y el órgano ambiental. El documento de inicio, de elaboración y tramitación obligatoria, cumple las funciones que la Ley 9/2002 encomienda al avance del PGOM (que de acuerdo con esta Ley tiene carácter facultativo).

El documento de inicio tiene por finalidad servir de orientación a la redacción del PGOM, y en consecuencia debe contener la estrategia, las directrices y los objetivos generales del plan, para su traslado al órgano ambiental, que lo someterá al público y a otros organismos para posibles sugerencias o propuestas, y elaborará el “documento de referencia”. Así pues debe ser redactado con la intención de ser claro, de tal modo que en sus documentos se puedan observar las líneas maestras de la ordenación, sin necesidad de descender al grado de detalle propio del documento definitivo.

El documento de inicio expresará la estructura territorial básica, mostrando los problemas detectados y ofreciendo una primera aproximación de las decisiones de ordenación que deban adoptarse, señalando, en su caso, las alternativas posibles. Estará integrado por los siguientes documentos:

- Memoria: expresará el diagnóstico socioeconómico y territorial efectuado, en lo que concierne a la dinámica poblacional y económica y la correspondiente habilitación de suelo para darle la cobertura que proporcionalmente demanda, a los problemas de índole territorial y urbanístico detectados, a las potencialidades del ayuntamiento que hace falta desarrollar, a la situación y soluciones de avance de las dotaciones de la población (espacios libres, equipaciones y servicios), etc. Expresará, asimismo, de manera general y resumido, la vía legal que propone preparar para darle respuesta al diagnóstico elaborado. En ese sentido adelantará los criterios de clasificación y calificación de suelo, de calificación de dotaciones, de programación de acciones, etc.

En cualquiera caso, en la elaboración de esta memoria del documento de inicio, el mismo que en las restantes fases del trabajo, se buscará la mayor claridad, precisión y síntesis. En este sentido, se evitarán las referencias o descripciones genéricas o universales, debiéndose centrar en los datos y las circunstancias propias y concretas del ayuntamiento a lo que se refiere el PGOM. Se evitará, asimismo, reiterar o reproducir contenidos de la legislación u otros de carácter general.

- Planos: se incluirán uno o varios planos, en los que se reflejarán la información básica y el diagnóstico elaborado. Para tal efecto contendrán por lo menos la identificación de los asentamientos de población (distinguiendo los urbanos de los núcleos rurales), de los sistemas generales que integran la estructura general y orgánica del territorio (viario, redes de infraestructuras y transportes, espacios libres públicos y equipaciones públicas) y de las áreas que deben ser protegidas (espacios naturales, red hidrográfica, franja litoral, zonas afectadas por incendios, montes, concentración parcelaria, hitos y sendas paisajísticas, etc.).

Documento para informe previo a la aprobación inicial:

En esta fase deberá elaborarse toda la documentación que integra un PGOM de conformidad con lo que disponen el artículo 61 de la Ley 9/2002 (con las modificaciones introducidas por la Ley 6/2007) y concordantes del reglamento de planeamiento, como se detalla en los correspondientes puntos de este documento.

El documento que se elaborará en esta fase incluirá el “informe de sostenibilidad ambiental” (ISA), elaborado de conformidad con el “documento de referencia” que el órgano ambiental le remita al ayuntamiento, para los efectos de la evaluación ambiental estratégica del PGOM.

El documento de PGOM elaborado en esta fase es lo que el ayuntamiento someterá al informe previo a la aprobación inicial de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes previsto en el artículo 85.1 de la Ley 9/2002.

Documento para aprobación inicial:

El equipo redactor deberá introducir en los documentos del PGOM las correcciones o modificaciones necesarias para enmendar las deficiencias que indique el informe que emita la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de conformidad con el artículo 85.1 de la Ley 9/2002. El PGOM así conformado será lo que se someta al Pleno del ayuntamiento para que resuelva sobre su aprobación inicial.

Este documento será, asimismo, el que se someta al proceso de información pública previsto en la Ley 9/2002 y en la legislación sobre evaluación ambiental estratégica, en los términos en que lo expresa la Ley 6/2007.

Después de realizarse dicha información pública y las consultas previstas en el proceso de evaluación ambiental estratégica, el equipo redactor deberá emitir informes en los que se valore el contenido de las alegaciones o sugerencias presentadas, y se proponga su estimación o desestimación, así como en su caso las modificaciones que cumpliría introducir en el PGOM.

Igualmente, el equipo redactor elaborará un informe o valoración de los informes de carácter sectorial que se hayan recibido de los organismos competentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 85.3 de la Ley 9/2002 y en la correspondiente legislación de carácter sectorial.

Finalmente, se elaborará la propuesta de “memoria ambiental”, para los efectos previstos en la legislación sobre evaluación ambiental estratégica.

Documento para aprobación provisional y definitiva:

De acuerdo con las instrucciones que para tal efecto le indique el órgano municipal competente, el equipo redactor introducirá en los documentos del PGOM los cambios derivados de las alegaciones y sugerencias presentadas en el período de información pública y consultas, así como de los informes sectoriales emitidos. O PGOM así conformado será lo que se eleve al Pleno del ayuntamiento para que resuelva sobre su aprobación provisional, y posteriormente lo que se eleve a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes para su aprobación definitiva.

Si no se otorgara la aprobación definitiva (o en su caso si se concediera de manera parcial), el equipo redactor deberá introducir en los documentos del PGOM las modificaciones y correcciones necesarias para enmendar las deficiencias expresadas en la resolución de la Consellería. El PGOM así conformado será lo que el ayuntamiento elevará nuevamente a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes para su aprobación definitiva.

4. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN GENERAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 9/2002 y 37 y siguientes del reglamento de planeamiento, el PGOM estará integrado por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Estudio del medio rural.
- Análisis del modelo de asentamiento poblacional.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Estrategia de actuación.
- Estudio económico.
- Catálogo.

Además de los expresados, que se consideran para todos los efectos como documentación mínima, el PGOM contendrá, según la fase de elaboración/tramitación, el informe de sostenibilidad ambiental (ISA) y la propuesta de memoria ambiental, como queda expresado en el punto anterior. Asimismo, contendrá aquellos otros documentos que según el caso se habían podido considerar necesarios, de acuerdo con las condiciones concretas establecidas en el contrato.

Para cada uno de los documentos expresados se establecen a continuación las prescripciones técnicas sobre su contenido.

Memoria descriptiva y justificativa:

La memoria del PGOM debe contener la información urbanística general, su diagnóstico y la exposición y justificación de las soluciones de ordenación adoptadas. Asimismo expresará, en cada fase, el resultado de los trámites anteriormente producidos (exposiciones al público, informes sectoriales, etc).

La memoria estará compuesta de:

Información urbanística general:

El equipo debe recoger toda la información urbanística que resulte necesaria para la correcta elaboración del PGOM, en lo relativo al medio físico, población, infraestructuras, edificaciones y construcciones, usos del suelo, relaciones municipales y comarcales, etc., tanto recopilando los datos existentes en archivos u otros fondos como efectuando los trabajos de campo precisos para la actualización o complemento de esos datos.

Contendrá todos los datos precisos referentes a los siguientes aspectos:

- Planeamiento vigente.
- Antecedentes de la tramitación del Plan general.
- Planeamiento vigente y en redacción en los ayuntamientos limítrofes.
- Características de la población y las actividades económicas y previsión sobre la evolución de ellas. Se analizará particularmente la dinámica de producción de la vivienda en los últimos años y el estado del parque actual de viviendas.
- Análisis de la incidencia de la legislación sectorial vigente en materia de protección del medio ambiente, espacios naturales, patrimonio cultural, costas, carreteras, aguas, cementerios, defensa, o cualquiera otra de aplicación en el término municipal.
- Análisis de las previsiones sobre actuaciones programadas por organismos públicos o por entidades privadas en el término municipal. Tanto en lo referente a infraestructuras de comunicación o servicios como a actuaciones urbanísticas concretas (instalaciones, construcciones o preparación de suelo).
- Estado actual de los servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica, telefonía, gas, alumbrado público), así como estudio técnico sobre la capacidad de estos servicios para satisfacer tanto las demandas actuales como las derivadas de la ordenación del PGOM.
- Estado actual de la red viaria del término municipal, diferenciando las distintas jerarquías y titularidades.

- Inventario de los espacios libres y equipamientos existentes, identificando cada elemento, su superficie, titularidad estado actual. Estudio sobre la actual cobertura dotacional, en el que se detecten las posibles carencias o disfuncionalidades existentes.
- Estado y características de las edificaciones y construcciones existentes en los ámbitos de suelo urbano (alturas, tipologías, materiales, criterios compositivos, etc.).
- Estudio descriptivo e identificativo de la malla urbana existente, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 11 de la Ley 9/2002.

Descripción de la ordenación:

Exposición descriptiva de los objetivos y criterios del plan, y de las soluciones de ordenación adoptadas para cada una de sus determinaciones básicas: estructura general y orgánica del territorio, clasificación del suelo, ordenación y determinaciones establecidas en cada una de las distintas clases de suelo, determinaciones relativas a la gestión y ejecución del plan, estrategia y estudio económico.

De manera específica deberán expresarse los siguientes extremos:

- Cuadro en el que se expresen las superficies de cada clase de suelo, especificando las correspondientes a cada una de las categorías establecidas dentro de cada clase.
- Capacidad máxima residencial derivada del plan: edificabilidad residencial total prevista, distinguiendo entre las diferentes clases y categorías de suelo.
- Dotaciones urbanísticas (espacios libres, equipamientos, plazas de aparcamiento) diferenciando entre tipos de dotaciones y expresando para cada una su superficie (o número de unidades), condición (sistema general o dotación local), carácter (existente o previsto) y titularidad (pública o privada).

Justificación de las determinaciones:

La justificación del contenido del PGOM debe producirse desde tres enfoques:

- Motivación de las decisiones de tipo discrecional: razones por las que se optó por una u otra alternativa de las diferentes posibles al respecto de cada determinación básica.
- Justificación del cumplimiento de los estándares, indicadores, criterios o límites establecidos por la legislación urbanística y sectorial vigente.
- Justificación de la coherencia de las determinaciones del plan con el contenido de los instrumentos de ordenación del territorio.

Específicamente deberán quedar detallados los siguientes extremos:

- Congruencia de la ordenación con los objetivos y fines pretendidos por el propio PGOM, adaptación del plan a las características y complejidad del ayuntamiento, y requisitos generales de calidad de la ordenación y de las medidas de gestión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 e 52.3 de la Ley 9/2002.
- Justificación de la proporcionalidad entre la capacidad residencial prevista por el PGOM y la demanda previsible, para motivar, en su caso, la clasificación del suelo urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15 y 32 de la Ley 9/2002.

- Estudio comparativo de los estándares resultantes de la ordenación del PGOM con los establecidos por la Ley 9/2002:
 - Edificabilidades máximas para cada distrito de suelo urbano y cada sector de suelo urbanizable delimitado – artículo 46 de la Ley 9/2002.
 - Superficie de sistemas generales de espacios libres y de equipamiento comunitario público para todo el término municipal – artículo 47.1 de la Ley 9/2002.
 - Superficies dotacionales locales en cada distrito de suelo urbano y en cada sector de suelo urbanizable delimitado – artículo 47.2 de la Ley 9/2002.
- Justificación de que la ordenación establecida responde a los criterios expuestos en los artículos 46.1, 47.3, 48 y 104 de la Ley 9/2002.
- Protecciones otorgadas a las zonas de suelo rústico que de acuerdo con el estudio del medio rural lo precisen.
- Aptitud para el desarrollo urbanístico de las áreas clasificadas como suelo urbanizable.
- Justificación de las medidas adoptadas en materia de gestión urbanística (obtención de dotaciones, delimitación de áreas de reparto, cálculo de aprovechamientos tipo, coeficientes de ponderación de usos).
- Justificación detallada del cumplimiento de la legislación sectorial que afecte a la ordenación urbanística. Específicamente de la Ley y reglamento de accesibilidad.

Estudio del medio rural:

De acuerdo con el artículo 61.2 de la Ley 9/2002, el estudio del medio rural es un documento informativo y de diagnóstico que sirve de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y avance de las potencialidades intrínsecas del medio rural, es decir, de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales, o de su potencial como medio de producción económica (agropecuaria, forestal, minera, energética, turística, etc).

Para tal fin el estudio del medio rural debe referirse, al menos, a los siguientes aspectos:

- Características naturales del territorio: geología, topografía, climatología, hidrología, etc.
- Potencialidades agraria, forestal, ganadera, minera, hidrológica, etc.
- Zonas afectadas por incendios y zonas sometidas a concentración parcelaria.
- Montes vecinales en mano común y montes públicos.
- Aptitud de los terrenos para su transformación urbanística: pendientes, orientación, capacidad portante, contaminación, riesgos naturales o tecnológicos, etc.

- Usos actuales del suelo: masas forestales, superficies cultivadas, terrenos incultos, terrenos ocupados por edificaciones o instalaciones, etc.
- Valores ambientales existentes en el territorio: espacio naturales, conformaciones o elementos naturales de interés (arboladas, vegetación autóctona, cursos de agua, zonas húmedas), refugios o enclaves faunísticos a proteger, etc.
- Elementos que conforman el paisaje rural y sus características principales: características de las zonas de cultivo y de monte; relación entre las áreas edificadas, las zonas de cultivo y las de monte; orientación y tamaño de las parcelas; características de la edificación tradicional; tipo de cierres rústicos, zanjas y otros elementos de topografía humana; textura, trazado e integración y relación de los pequeños viarios con las superficies productivas, etc. Delimitación de las cuencas de interés paisajístico.

Análisis del modelo de asentamiento poblacional:

De acuerdo con el artículo 61.3 de la Ley 9/2002, el análisis del modelo de asentamiento poblacional es también un documento informativo y de diagnóstico, que tiene por finalidad fundamentar las medidas de ordenación con las que se garantice el idóneo tratamiento de las formas de asentamiento tradicionales. Como consecuencia deberá centrarse en los siguientes aspectos:

- Relación de entidades de población existentes, con expresión de su número de viviendas y de habitantes. Se tendrá como base el último nomenclátor oficial, debidamente actualizado de ser preciso.
- Parroquias: delimitación, estructura territorial y jerarquía de asentamientos dentro de cada una.
- Clasificación de las entidades existentes por categorías: ciudad, villa, aldea, barrio, lugar, casal, etc. Si tal división no resulta operativa por las características concretas del ayuntamiento, deberán diferenciarse los tipos de entidades en atención a su tamaño, disposición, densidad, función, jerarquía, etc.
- Características de los asentamientos tradicionales: estructura del viario, características del parcelario, emplazamiento de las viviendas y de las edificaciones adjetivas, cierres de las parcelas, superficies comunitarias.
- Características de las construcciones tradicionales: elementos que conforman la unidad residencial/productiva y modo en que se organizan arquitectónicamente, volumen de la edificación y geometría de las cubiertas y de las fachadas, materiales dominantes, colores.
- Para cada núcleo se elaborará una ficha, compuesta de plano, fotografía y datos informativos:
 - PLANO (O ORTOFOTOGRAFÍA) A ESCALA 1/2000 o de mayor detalle. Debe representar todas las edificaciones existentes, entre las que deben quedar diferenciadas las viviendas, distinguiendo entre las de carácter tradicional (se puede considerar la referencia cronológica de mediados del siglo XX) y las recientes. Igualmente reflejará la topografía, parcelario, viario e espacios públicos, equipamientos, elementos de interés y cualquiera otra información territorial de

interés. En este plano se trazará la línea perimetral delimitadora del núcleo, ajustada a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2002.

- FOTOGRAFÍA AÉREA: vertical, preferiblemente en color, con una resolución que permita la buena identificación de las imágenes, y correspondiente al vuelo más reciente disponible. De emplear ortofotografía para reflejar los datos expresados en el punto anterior, deberán presentarse dos imágenes de ella, una sin esos datos y otra con ellos.
- Los DATOS recogidos en la ficha serán los relativos a edificaciones (número de ellas por cada tipo, densidad, disposición, antigüedad, usos, etc), parcelario (superficies medias, disposición, forma, etc), población, equipamientos, espacios libres, viario y servicios, elementos patrimoniales de interés, etc. Cada ficha expresará el grado de consolidación que se deduce de las edificaciones existentes en comparación con la ordenación prevista, en relación con la superficie comprendida en la delimitación del asentamiento tradicional (sin contar la área de expansión). **Anexo a este pliego se incluye un modelo de ficha de núcleos.**

Planos de información:

Se deberán elaborar los planos de información precisos para completar la información escrita, reflejando todos aquellos aspectos que su comprensión precisa de un soporte gráfico:

- Topografía y pendientes.
- Redes y cuencas hidrográficas. Expresará además las zonas con riesgos de inundación, así como las zonas donde existan aguas subterráneas a proteger.
- Plano de usos del suelo del término municipal, en el que se expresen los actuales usos del suelo y los valores y potencialidades que presentan. Además expresará las zonas de mayor valor agrícola, detallando las zonas que fueron objeto de concentración parcelaria desde el año 1993 incluido; las zonas forestadas o de monte, detallando las áreas que sufrieron algún incendio forestal desde el año 1998 incluido; los montes públicos y montes vecinales en mano común.
- Estado actual de la red viaria del término municipal, identificando cada vía, expresando las titularidades y grafiando sus zonas de protección de acuerdo con la legislación en materia de carreteras.
- Estado actual de los servicios e infraestructuras del término municipal: trazado y dimensiones de las redes, localización y características de los elementos funcionales (depósitos, depuradoras, subestaciones eléctricas, vertederos, etc.).
- Plano de cuencas de interés paisajístico y de áreas de respeto de elementos paisajísticos a proteger
- Identificación de elementos del patrimonio cultural y natural.
- Identificación gráfica de los espacios libres y equipamientos existentes en el término municipal y en los núcleos de población, relacionándolos de acuerdo con el inventario expresado en la memoria informativa.

- Estado actual de los núcleos de población, con expresión de las edificaciones existentes y sus alturas, estructura viaria y parcelaria, zonas de cultivo y arboledas colindantes, de acuerdo con lo expresado a respeto del análisis del modelo de asentamiento poblacional.
- Estado actual de las zonas susceptibles de su clasificación como suelo urbano, expresando las edificaciones existentes y sus alturas, equipamientos y espacios libres existentes, el parcelario actual y la topografía de los terrenos.
- Deberán elaborarse planos de información a escala apropiada (1/1000 o 1/2000) sobre servicios urbanísticos en los ámbitos susceptibles de ser clasificados como suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.1 del Reglamento de planeamiento. En estos planos debe reflejarse el trazado y características de las redes de servicios existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, red de gas, telefonía, etc), señalando correctamente la localización de elementos tales como registros, pozos de impulsión, depósitos, o cualquiera otro punto de las instalaciones, y expresando detalladamente tanto las secciones de los conductos como su material.

Especificaciones para la red de saneamiento:

- Deberá quedar especificado diámetro del tramo, dimensiones de las arquetas o registros, material, antigüedad aproximada, pendiente aproximada. Localización de pozos de bombeo, con expresión de su capacidad y antigüedad.
- Deberán identificarse diferenciadamente las redes que recogen pluviales, fecales o mixtas. **[PARA LOS EFECTOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO DEBE EXISTIR RED A LA QUE PODER EVACUAR EN CONDICIONES DE SALUBRIDAD LAS AGUAS FECALES, POR LO QUE NO ES SUFICIENTE LA EXISTENCIA DE CONDUCTOS DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES, ESPECIALMENTE CUANDO SE TRATA DEL SIMPLE SISTEMA DE DESAGUADORES O SUMIDEROS DE LAS VÍAS O ESPACIOS PÚBLICOS]**
- Deben quedar perfectamente localizados los puntos de depuración existentes, especificando tipo de instalación (estación depuradora, fosa séptica, pozo de filtración), capacidad, antigüedad aproximada, estado de conservación y funcionamiento.
- Igualmente deben localizarse los puntos de vertido de la red de saneamiento, expresando si el vertido se produce a canal natural o a terreo, y en el primer caso expresando el caudal del canal, carácter permanente o estacional, y situación en lo que afecte al estado de calidad de sus aguas.

Especificaciones para la red de abastecimiento de agua:

- Deberá quedar especificado para cada tramo el diámetro y el material del conducto, localización de registros, arquetas de derivación o control, antigüedad aproximada.
- Se localizarán los puntos de abastecimiento, especificando tipo (depósito, manantial, estación de tratamiento, etc), capacidad, antigüedad y condiciones de potabilidad.

Planos de ordenación:

El plan general deberá expresar gráficamente aquellas de sus determinaciones normativas que así lo precisen para garantizar su mejor entendimiento. Deberán elaborarse obligatoriamente los siguientes planos de ordenación, en las condiciones expresadas en este pliego:

Plano de estructura general y orgánica del territorio:

Este plano se elaborará sobre la base cartográfica 1/5000, y en el se representarán todos los elementos integrantes de cada uno de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, equipaciones y espacios libres. Cada elemento deberá quedar debidamente identificado en relación con los listados incluidos en la parte escrita del plan general.

Este plano puede presentarse independientemente o fundir su contenido en el plano de ordenación del término municipal.

Plano de ordenación del término municipal.

Este plano se elaborará sobre la base cartográfica 1/5000, y representará la división del territorio en las diferentes clases y categorías de suelo establecidas por el PGOM.

Dentro del suelo rústico se diferenciarán las categorías establecidas de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 9/2002.

En los núcleos rurales deberá quedar diferenciada la delimitación del núcleo tradicional y de su área de expansión.

Deberá representarse todo el suelo urbanizable, identificando individualizadamente cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

Dentro del suelo urbano se diferenciará el suelo urbano consolidado del no consolidado, y se delimitarán los distritos establecidos por el PGOM.

Quedarán debidamente delimitados y calificados todos los ámbitos destinados por el PGOM a viario, infraestructuras, equipaciones o espacios libres (sistemas generales o dotaciones locales), pudiendo exceptuarse únicamente aquellos que por su reducida dimensión sólo puedan visualizarse en los planos de ordenación del suelo urbano o de núcleo rural.

Deberán quedar grafitados e identificados los elementos integrantes del catálogo de bienes protegidos.

Asimismo en este plano deberán quedar grafitadas las líneas delimitadoras de las zonas de servidumbre legal establecidas por la legislación sectorial en materia de costas, aguas, carreteras, cementerios, patrimonio cultural, o cualquier otra de aplicación.

Planos de ordenación de los ámbitos de suelo urbano.

Estos planos se elaborarán sobre base cartográfica escala 1/1000, o en su defecto 1/2000. Los planos base deberán contener la información completa sobre alturas de las edificaciones, topografía de los terrenos (incluidos puntos acotados del viario), localización de edificaciones o instalaciones singulares, etc.

Los planos de ordenación del suelo urbano detallarán todas las determinaciones establecidas en los artículos 54 y 55 de la Ley 9/2002:

- Para las zonas ordenadas pormenorizadamente: calificación (ordenanza) correspondiente a cada zona, delimitación de espacios libres y ámbitos dotacionales (incluidos los aparcamientos), alineaciones y rasantes de la red viaria espacios públicos, así como otros datos precisos para completar pormenorizadamente la ordenación (alturas; fondos; usos específicos; zonas singulares como soportales, pasos, etc).
- Para las zonas remitidas a planeamiento especial: delimitación del ámbito del plan especial, emplazamiento o en su caso trazado de los elementos pertenecientes a sistemas generales que estén incluidos en estas zonas; en su caso, determinaciones de ordenación que el PGOM establezca con carácter imperativo para el plan especial.

Los planos recogerán claramente la delimitación de los distritos en que queda dividido el suelo urbano de acuerdo con el artículo 49.1 de la Ley 9/2002.

Planos de ordenación de sectores de suelo urbanizable.

Para el caso de que el PGOM establezca directamente la ordenación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado (artículo 57.2 de la Ley 9/2002), contendrá los planos de ordenación necesarios, ajustados a las determinaciones y condiciones exigidas para los planes parciales.

Planos de ordenación de los núcleos rurales.

La ordenación de los núcleos rurales se reflejará en documentos independientes de las fichas que de esos mismos núcleos figurarán en el análisis del modelo de asentamiento poblacional. Se elaborarán sobre base cartográfica o ortofotografía escala 1/2000 o de mayor precisión

Los planos expresarán la delimitación de cada núcleo, diferenciando el núcleo tradicional y su área de expansión.

Asimismo expresarán la calificación diferenciada de las parcelas destinadas a espacios libres y dotaciones, así como la de las diferentes zonas de ordenación que se establezcan.

Reflejarán el trazado del viario público, que debe quedar perfectamente identificado a fin de evitar cualquier confusión con caminos privados o servidumbres de paso.

Recogerán la localización e identificación de los elementos incluidos en el catálogo.

Planos de gestión.

Para el suelo urbano y urbanizable, deberán delimitarse los ámbitos de gestión establecidos: áreas de reparto, polígonos, áreas sometidas a derecho de tanteo y retracto, reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo, ámbitos para la normalización de fincas, etc.

Igualmente estos planos expresarán la adscripción de los sistemas generales para efectos de su gestión. A tal fin, para cada elemento de sistema general previsto se expresará el área de reparto en la que queda incluido o adscrito, o en su caso que se obtendrá por expropiación.

Estos contenidos podrán recogerse en planos independientes, o bien incorporados en los planos de ordenación municipal, del suelo urbano y de los núcleos rurales. En este caso, deberá comprobarse que la superposición de informaciones y tramas no reduzca la comprensión del plano.

Planos de trazado y características de las redes de servicios previstas.

El PGOM deberá reflejar el trazado y características de los nuevos elementos de las redes de servicios que haya previsto que se ejecuten en cualquier clase de suelo.

Estos planos cumplirán los mismos requisitos expresados para los planos de información sobre servicios.

Deberán quedar especialmente detallados los datos relativos a los sistemas generales que se deben ejecutar en suelo urbanizable y en su caso en suelo urbano no consolidado.

Normas urbanísticas:

La normativa urbanística es la expresión literal de los contenidos de la ordenación, por lo que su redacción debe guiarse por el criterio de la claridad y seguridad de interpretación. La normativa deberá referirse, al menos, a los siguientes aspectos :

- Normas de carácter general: carácter del PGOM, vigencia, obligatoriedad, consulta de su contenido, interpretación de sus documentos, etc.
- Normas sobre usos: clasificación de los usos previstos, expresando las categorías establecidas para cada uno de ellos, y la regulación detallada de las condiciones de desarrollo de cada una. Se expresarán las condiciones de compatibilidad entre usos. La regulación detallada de cada uso deberá atender a la legislación sectorial vigente sobre la materia en cuestión.
- Normas generales de edificación: regulación general de las condiciones de las edificaciones, no que comprende a aspectos dimensionales, accesibilidad, habitabilidad, seguridad, infraestructura, estética, etc.
- Normas sobre sistemas generales: regulación de las condiciones de uso de los terrenos destinados a sistemas generales, así como de las limitaciones que en su caso imponen sobre los terrenos colindantes.
- Normas sobre el planeamiento de desarrollo del plan general: plazos y condiciones a las que se deben sujetar los correspondientes instrumentos de desenvolvimiento; indicadores para la redacción de planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural; criterios y condiciones para el desenvolvimiento de planes de sectorización en solo urbanizable no delimitado.
- Normas particulares para cada clase y calificación de suelo (ordenanzas): se establecerán separadamente para cada clase de suelo, y dentro de cada una, para cada calificación diferente establecida. Las ordenanzas deberán ser completas y especialmente claras en su contenido, evitando duplicaciones o contradicciones. El régimen de usos debe realizarse por referencia a los tipos y categorías expresados en la regulación general de usos. Contendrán los gráficos que resulten precisos para su interpretación o entendimiento.

- Normas referentes a protecciones, condiciones de composición o acabado de las edificaciones, etc., que resulten de aplicación común a todas o varias de las ordenanzas particulares.
- Condiciones para las obras de urbanización: expresarán los requisitos mínimos para los proyectos de urbanización que se redacten. Estos requisitos se referirán tanto al contenido de los proyectos como, especialmente, a las características de las propias obras, en lo relativo a criterios de diseño y construcción de viario, redes de servicios, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización, y cuantas otras resulten necesarias para garantizar el adecuamiento funcional y estético de los espacios y servicios urbanos. Específicamente se detallarán las prescripciones tendentes a dar cumplimiento a la legislación en materia de accesibilidad supresión de barreras. Las normas se acompañarán, preferiblemente, de cuantos esquemas o gráficos resulten precisos para detallar su contenido.

Estrategia de actuación:

La estrategia de actuación, de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 9/2002, tiene por finalidad establecer las previsiones para el desarrollo coherente del PGOM. Para tal fin debe contener:

- Un listado en el que estén recogidas todas las actuaciones de desarrollo previstas: áreas de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable delimitado, nuevos sistemas generales nuevas dotaciones de carácter local.
- Para cada actuación de desarrollo urbanístico se expresarán las actuaciones infraestructurales que se deben realizar previa o simultáneamente. Igualmente se expresará, de darse el caso, si existen otras actuaciones previstas que dependan de la considerada o que, a la inversa, deban ser ejecutadas necesariamente con anterioridad.
- La relación de actuaciones urbanísticas preferentes, expresando para cada una de ellas el motivo de la prioridad (actuación pública programada o concierto con particulares), los plazos para su desarrollo y las condiciones específicas establecidas para el mismo.

Estudio económico:

De acuerdo con el artículo 60 de la Ley 9/2002, el PGOM debe contener un estudio económico en el que se recogerán, para cada una de las actuaciones del listado definido en la estrategia de actuación, los siguientes extremos:

- Coste económico previsto, expresando el correspondiente a obtención de terrenos y ejecución de obras, así como el total.
- Iniciativa de financiación: privada o pública. Si es privada se expresará el ámbito de gestión al que está vinculada. Si es pública se expresará la Administración o organismo concreto al que le corresponde.

Para justificar las previsiones de financiación atribuidas al propio ayuntamiento, se realizará una análisis sobre la capacidad financiera municipal basada en las previsiones de ingresos y estimación de capacidades de inversión, o extrapolando los datos de los presupuestos de los últimos ejercicios.

Para todas las previsiones de financiación atribuidas expresamente a otras Administraciones, el estudio debe incorporar la documentación con la que quede acreditado el compromiso de aquellas.

Catálogo:

Tal como expresa el artículo 75 de la Ley 9/2002, el plan general deberá incluir un catálogo en el que queden recogidos todos aquellos elementos naturales, arquitectónicos, históricos, arqueológicos, etnográficos, etc. que merezcan someterse a protección para su conservación, mejora o recuperación.

El catálogo incluirá un listado de todos los elementos que incluye, debidamente codificados para su perfecta localización en los planos de ordenación del PGOM.

De cada elemento se elaborará una ficha, en la que se incluya:

- Plano de situación, emplazamiento y delimitación del bien y de sus áreas de protección perimetrales.
- Fotografías descriptivas de su estado actual, y de ser necesario las históricas precisas.
- Denominación, localización, descripción del bien, estado de conservación, titularidad, valores que presenta.
- Clasificación y calificación urbanística en el PGOM.
- Medidas de protección específica establecidas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - FICHAS DE NÚCLEOS

NÚCLEO :	PARROQUIA :
Nº HABITANTES (población de derecho según último censo/padrón):	

EDIFICACIONES EXISTENTES		
VIVIENDAS (NÚMERO)	TRADICIONALES RECIENTES (POSTERIORES A 1950)	(NÚMERO)
DENSIDAD DE VIVIENDAS (VIVIENDAS/HECTÁREA)		
CONSTRUCCIONES ADJETIVAS DE LA VIVIENDA		(NÚMERO)
NAVES	USO AGRÍCOLA	(NÚMERO)
	USO COMERCIAL/INDUSTRIAL	(NÚMERO)
	OTRAS	(NÚMERO)

SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA :

GRADO DE CONSOLIDACIÓN
SUPERFICIE DEL ASENTAMIENTO TRADICIONAL DELIMITADO: PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN CONFORME A ORDENACIÓN PREVISTA :
SUPERFICIE DE LA ÁREA DE EXPANSIÓN PREVISTA:

SERVICIOS EXISTENTES
AGUA: (CARACTERÍSTICAS)
SANEAMIENTO: (CARACTERÍSTICAS)
ELECTRICIDAD: (CARACTERÍSTICAS)
OTROS:

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES			
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES:	SUPERFICIE	TITULARIDAD	
EQUIPAMIENTOS:	TIPO	SUPERFICIE	TITULARIDAD
	TIPO	SUPERFICIE	TITULARIDAD

ESTADO DE LA RED VIARIA PUBLICA		
CALLE	TIPO PAVIMENTO	ESTADO

PLANO (O ORTOFOTOGRAFÍA) ESCALA 1/2000: debe representar todas las edificaciones existentes, entre las que deben quedar diferenciadas las viviendas, distinguiendo entre las de carácter tradicional (como referencia cronológica mediados del siglo XX) y las recientes. Igualmente reflejará la topografía, parcelario, viario y espacios públicos, equipamientos, elementos de interés y cualquiera otra información cartográfica de interés. En este plano se trazará la línea perimetral delimitadora del núcleo, ajustada a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2002.

FOTOGRAFÍA AÉREA: vertical, preferiblemente en color, con una resolución que permita la perfecta identificación de las imágenes, y correspondiente al vuelo más reciente disponible. De emplear ortofotografía para reflejar los datos expresados en el punto anterior, deberán presentarse dos imágenes de ella, una sin esos datos y otra con ellos.