

4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.1. REGIMEN URBANISTICO

El régimen urbanístico del suelo es el que se deriva de la aplicación con carácter básico, del Título II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y de su Disposición Transitoria primera, al Título II de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia. Serán de aplicación en su momento, los contenidos en materia de régimen del suelo de las disposiciones legislativas y normativas reglamentarias, que la Comunidad Autónoma de Galicia apruebe para adecuar su legislación urbanística a la legislación estatal, en el ejercicio de sus competencias.

4.2. CLASIFICACION DEL SUELO

El territorio ordenado por el PGOM se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo y de conformidad con lo establecido en el art. 7 de la Ley 6/98 y en el art. 63 de la LSG, en alguno de los siguientes tipos:

Suelo URBANO,
Suelo de NUCLEO RURAL
Suelo URBANIZABLE
Suelo RÚSTICO

4.2.1 SUELO URBANO

Son aquellos terrenos que se recogen en el PGOM como tales por cumplir las condiciones señaladas en la legislación vigente (art. 8 de la LRSV y art. 64 y 65 de la LSG). Dentro de esta clase de suelo, el PGOM puede distinguir conforme a lo establecido en la LRSV y en la LSG, dos tipos: Consolidado y No consolidado.

El PGOM clasifican como suelo urbano consolidado, áreas de suelo existentes en el núcleo urbano de LUINTRA .

El régimen del suelo urbano consolidado, es el establecido por al art. 13 y el art. 14.1 de la LRSV y los art. 70 y 71 de la LSG, en todo aquello que no se opongan a la legislación estatal básica. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los propietarios, será el 100 % del que resulte de aplicar las determinaciones del planeamiento

Al no existir terrenos en suelo urbano que requieran el desarrollo de actuaciones de ejecución integral, no se ha delimitado ninguna área de suelo urbano no consolidado, por lo que no es necesaria la delimitación de áreas de reparto en este tipo de suelo

4.2.2 SUELO DE NUCLEO RURAL

Conforme a lo establecido en el art. 66 de la LSG, constituye este suelo el incluido en el ámbito de los núcleos rurales que el planeamiento delimita.

El régimen del suelo de núcleo rural, será el establecido por la LRSV para el suelo urbano consolidado, con las especificaciones particulares de los art. 75 y 76 de la LSG.

4.2.3 SUELO RÚSTICO

Son aquellos terrenos que el PGOM incluye como tales para preservar sus valores específicos y el carácter general de uso agropecuario de los terrenos del municipio.

En este tipo de suelo, distinguimos las siguientes localizaciones:

- Suelo rústico común
- Suelo rústico protegido. Dentro de este suelo rústico protegido se establecen las siguientes ordenanzas de protección:

- SUELO RUSTICO DE PROTECCION AGROPECUARIA
- SUELO RUSTICO DE PROTECCION FORESTAL
- SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE ESPACIOS NATURALES
- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ECOLOGICA
- SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS

El régimen del suelo rústico, es el establecido en los art. 9 y 20 de la LRSV para el suelo no urbanizable, que es la clase equivalente al suelo rústico de la legislación gallega y los art. 77, 78 y 70 de la LSG.

4.2.4 SUELO URBANIZABLE

Es el suelo no clasificado como suelo urbano, suelo de núcleo rural o suelo rústico y que puede ser objeto de transformación de acuerdo con la legislación urbanística.

En el presente PGOM, considerando las características rurales del municipio ordenado y de acuerdo con lo establecido en el art. 78 de la LSG, para la incorporación al proceso de desarrollo urbanístico de áreas de suelo rústico común, se efectúan delimitaciones concretas de suelo urbanizable.

4.2.4.1.- INCORPORACION DE AREAS AL PROCESO DE URBANIZACION

Para la incorporación de áreas de suelo rústico al desarrollo urbanístico, y en ausencia de la correspondiente regulación reglamentaria, de acuerdo con la Ley 1/97, deberán tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

- 1) Solamente podrán incorporarse las áreas que el PGOM clasifique como suelo rústico común apto para urbanizar, quedando por tanto expresamente prohibida la incorporación de suelos clasificados como suelo rústico de protección agropecuaria, suelo rústico de protección forestal, suelo rústico de protección de espacios naturales y suelo rústico de protección ecológica.
- 2) Las áreas de suelo rústico común que se incorporen al proceso de desarrollo urbanístico, tendrán como mínimo una superficie de 10.000 m2 y una superficie máxima de 100.000 m2.
- 3) Los usos permitidos son:

a) En áreas destinadas como uso principal a residencial:

Usos compatibles:		Categorías
1	Vivienda	Todas
2	Garaje-aparcamiento	Todas
4	Hotelero	Todas
5	Comercial	Todas
6	Espectáculos	Todas
7	Oficinas	Todas
8	Salas de reuniones	Todas
9	Religioso	Todas
10	Docente y Cultural	Todas
11	Deportivo	Todas
12	Sanitario	3ª, 4ª, 5ª y 6ª
13	Dotacional-equipamientos	Todas
14	Agropecuarios	1ª y 2ª

Usos prohibidos: El resto

b) En áreas destinadas como uso principal a industrial:

Usos compatibles:		Categorías
2	Garaje-aparcamiento	Todas
3	Industrial	Todas
4	Hotelero	Todas
5	Comercial	Todas
6	Espectáculos	4ª
7	Oficinas	1ª y 2ª
8	Salas de reuniones	2ª y 3ª
11	Deportivo	Todas
12	Sanitario	4ª, 5ª y 6ª
13	Dotacional-equipamientos	Todas
14	Agropecuarios	2ª y 3ª

Usos prohibidos: El resto, salvo las viviendas destinadas a guardería.

4) Las densidades máximas, en uso residencial serán:

- Areas vinculadas a núcleos urbanos de 50 viviendas por hectárea.
- Areas vinculadas a núcleos rurales de 25 viviendas por hectárea
- Areas no vinculadas a núcleos de 15 viviendas por hectárea

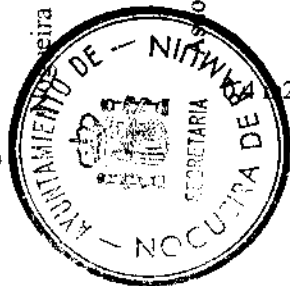
Para otros usos, no se podrá en ningún caso superar la edificabilidad bruta de 2/m2.

PRESENCIA: Póñon en, secretaria do Concello para constar que así consta.

- Cópia autenticada do expediente.
- É parte integrante do expediente do PXOM.
- Realizouse a aprobación definitiva do PXOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.

Señora de Ramuín, 3 de novembro do 2001

A secretaria do Concello:
 María del Carmen Limia Fernández



La vinculación a un núcleo, viene establecida por la proximidad y fundamentalmente, por la conexión con servicios urbanísticos del mismo. A tal efecto, se considera que un área de suelo apto para urbanizar se encuentra vinculada a un núcleo, cuando al menos el 50 % de su superficie se encuentra dentro de una zona delimitada por una línea paralela a la que delimita el núcleo, trazada a 500 metros.

- 5) Garantizar la existencia de servicios de suministro de agua, evacuación de aguas residuales y de suministro de energía eléctrica, bien por conexión a redes existentes y con capacidad suficiente, bien por la creación de nuevas infraestructuras.
- 6) Justificar las futuras relaciones de la actuación proyectada, con los núcleos rurales de su entorno, así como con las actividades agropecuarias que se desarrollen sobre los terrenos colindantes, proponiendo medidas correctoras en su caso.
- 7) Deberá poseer un acceso por vías de uso público y capacidad suficiente para el tráfico que se genere con la nueva urbanización.

4.2.4.2.- PROCEDIMIENTO DE DELIMITACION DE AREAS

- 1) El procedimiento para la delimitación de las áreas de suelo rústico común que han de ser incorporadas al proceso de urbanización, mediante la redacción y aprobación del correspondiente Plan parcial, será el establecido en el art. 121 y concordantes de la LSG, para la delimitación de polígonos.
- 2) El expediente de delimitación del área, deberá contener la documentación precisa para garantizar el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el apartado anterior.
- 3) De acuerdo con lo establecido en el art. 90.3 de la LSG, las áreas de reparto coincidirán con los sectores que se delimiten con ocasión de la redacción de los planes parciales.
- 4) La delimitación puede ser aprobada de oficio por el Ayuntamiento, o a instancia de los particulares interesados.

4.2.4.3.- PLANES PARCIALES

Los planes parciales que desarrollen estas áreas de suelo rústico común, se ajustarán a lo establecido con carácter general para los planes parciales, en los art. 21 a 25 de la LSG, especialmente a lo que señala el art. 23, que exige que además estos planes deberán:

- a) Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del PGOM y la estructura general del territorio del municipio.
- b) Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
- c) Adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito del suelo rústico que se plantea y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno.
- d) Establecer las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones y compromisos a que se refieren los apartados anteriores, sin perjuicio de que las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfono y similares que puedan establecerse contribuyan a su financiación en la parte que corresponda. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

El régimen del suelo urbanizable, es el establecido en los art. 9, 15, 16, 17 y 18 de la LRSV y en los art. 14.d), 23, 72, 73, 74 de la LSG, en todo aquello que no se opongan a la legislación estatal básica y en todo caso, en estas áreas de suelo apto para urbanizar no se permite la construcción de viviendas unifamiliares, hasta la redacción de los correspondientes planes parciales de desarrollo.

4.3 CALIFICACION DEL SUELO

La calificación del suelo supone la asignación al mismo mediante la correspondiente zonificación, de aprovechamientos concretos, determinados en sus usos e intensidades.

En los Planos de ordenación se delimitan las distintas clasificaciones de suelos y dentro de cada una de ellas, las diversas calificaciones que existen.