

ORDENANZA Nº 12

DENOMINACIÓN: Solo de Núcleo Rural

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada pareada ou adosada.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 0.4 m²/m²

ALIÑACIÓNS:

- ❑ En tramos de vías consolidados pola edificación en máis do 50% manteranse as aliñacións existentes.
- ❑ As edificacións e peches situaranse a un mínimo de 12 metros do eixe das vías de sistemas xerais e 6 metros das vías municipais.

PARCELA MÍNIMA: 500 m² por vivenda

Poderáse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 30 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 metros

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: 4 metros ou na aliñación

A Fondo: 3 metros

Laterais: as novas construcións serán adosadas ou illadas, de acordo coas características do núcleo. No suposto de que se empracen de forma illada recuaranse un mínimo de 3 m dos lindeiros da parcela.

A vías públicas: as construcións deberán respecta-las distancias mínimas establecidas na lexislación vixente en materia de estradas e, en todo caso, haberán de separarse un mínimo de catro metros ó eixe da vía.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA: 7.0 metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.00 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE APARCAMENTO: Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 80 m² de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- Vivenda. Categoría 1^a
- Hoteleiro. Categoría 1^a, 2^a, 3^a e 5^a
- Comercial. Categoría 2^a
- Oficinas
- Industrial
 - Categoría 1^a Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1^a Grao 1, 2 e 3
 - Categoría 2^a Grao 3
 - Categoría 5^a
- Espectáculos
 - Categoría 4^a
- Locais de ocio
 - Categorias 3^a e 4^a
 - Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Non se poderán desenrrola-las actividades comprendidas na categoría 5^a en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
- Cultural
 - Categorias 1^a, 2^a e 3^a
- Deportivo
 - Categoría 3^a
- Sanitario
 - Categorias 3^a, 4^a, 5^a e 6^a

As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non se encontren incluídas en ningunha das categorías ou grupos sinalados, poderán continua-la súa actividade sempre e cando non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento de actividades Nocivas e Perigosas.

CONDICIÓNS DE URBANIZACIÓN

Dentro do ámbito delimitado como solo de núcleo rural non se poderá autorizar ningunha clase de edificación se non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servizos de acceso rodado público, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso a que se destine a edificación o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso a áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

A apertura de novo viario non previsto no presente Plan Xeral require a elaboración dun Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural.

CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas constructivas tradicionais e comúns do propio asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona; excepcionalmente, por razóns xustificadas e previa autorización do Concello, poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó entorno. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou de aluminio lacado e con cores acordes co medio rural.

A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40°, e estará formada por planos continuos sen quebras de seus faldóns. O aproveitamento baixo cuberta deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano dos faldóns das cubertas. Excepto en casos debidamente xustificadas e previa autorización polo Concello, o

material a utilizar na terminación da cuberta será tella cerámica. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas, salvo en aquelas zonas en que se xustifique que formen parte das tipoloxías tradicionais e contén coa previa autorización preceptiva do Concello.

Para autoriza-las edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais, e subministro de enerxía eléctrica ou, en outro caso, garanti-la execución simultánea coa edificación.

- Edificacións auxiliares:
As edificacións auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres e alboios non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de recuamentos que para a edificación principal.

CONDICIÓN EXCEPCIONAIS DOS EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS

Non obstante o disposto anteriormente, e con carácter excepcional, poderanse autorizar edificacións destinadas a equipamentos comunitarios que, dando resposta ós parámetros formais actuais e ás condicións medioambientais do asentamento no que se emprazan, non cumpran as condicións mencionadas. Neste caso para a obtención da licenza, será necesario obte-lo previo informe favorable da Consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, a tal efecto presentárase un estudo xustificativo da solución aportada que haberá de axustarse na medida do posible ó carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

DESENROLO DOS NÚCLEOS A TRAVÉS DE PLANS ESPECIAIS

A continuación fíxanse os indicadores para establece-la necesidade de formular un Plan Especial de Mellora de Núcleo Rural.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 15 viv/há.
2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó amparo da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.



Independentemente dos Plans Especiais sinalados no epígrafe anterior, que abarcarán a totalidade do núcleo, poderán formularse Plans Especiais para ordenar parte do territorio comprendido no núcleo co fin de defini-lo trazado viario, as redes de servicios, os equipamentos ou calquera outro aspecto que sexa mester. Estes Plans Especiais deberán ter unha dimensión mínima de 2.000 m² a menos que xustificadamente se determine a imposibilidade de alcanza-la citada cantidade.