TITULO VII – SUELO DE NÚCLEO RURAL

CAPITULO I - NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 119.- DEFINICIÓN. ÁMBITO. USOS. TIPOLOGÍAS.

DEFINICIÓN:

Constituyen este tipo de suelo los núcleos de población de más acusada ruralidad que cumplen las características descritas en el art. 75 de la Ley de Suelo de Galicia.

ÁMBITO:

Viene representado en los correspondientes Planos de Ordenación a escala 1:10.000 y 1:2.000, donde se define la línea poligonal que delimita el Suelo de Núcleo Rural.

USOS:

El objetivo fundamental de las Ordenanzas para estos núcleos, es la conservación de la parcela, tipo de edificación, consolidación de los núcleos, con la mejora de los servicios urbanísticos que tienen, a fin de adquirir una mejor calidad de vida dentro de los mismos. Por tanto se establecen los siguientes usos:

- *Uso global predominante:* Vivienda. Categoría 1ª: Vivienda Unifamiliar.
- *Usos permitidos:*
  - Garaje-Aparcamiento. Categorías 1ª, 2ª , 4ª y 5ª
  - Industrial: Categorías 1ª y 2ª
  - Comercial: Categorías 1ª y 2ª
  - Oficinas y Administrativo: Categorías 1ª y 2ª.
  - Hotelero: Categorías 1ª y 3ª.
  - Educativo

- Sanitario-Asistencial
- Socio-Cultural
- Deportivo
- Religioso
- Servicios Públicos
- Agropecuario

TIPOLOGÍAS:

La tipología edificatoria, será la de vivienda unifamiliar aislada y/o adosada. Se mantendrá el tipo de ocupación, no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

ARTÍCULO 120.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

La condición aislada o adosada de la edificación en el Suelo de Núcleo Rural, viene garantizada por el cumplimiento de las condiciones específicas que se establecen en las Ordenanzas respectivas, en lo relativo a la dimensión mínima de la parcela, retranqueos de la edificación respecto a límites de parcela, posición de la edificación y demás condiciones exigidas a la parcela.

Las construcciones en el suelo de Núcleo Rural habrán de adaptarse al ambiente rural y al paisaje, a tal efecto estarán a lo establecido en el articulado de este Plan, así como a las normas de composición y estéticas previstas en las respectivas Ordenanzas.

Se permiten las cubiertas planas e inclinadas, con una inclinación de los faldones no superior a 30º sexagesimales. No tendrán quiebros ni resaltos innecesarios. Se utilizará la teja preferentemente como elemento de cubrición; la utilización de otros materiales para la cubierta estará debidamente justificada.

Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones.

No se permitirá que situaciones provisionales se prolonguen en el tiempo, como el caso de paramentos sin revestir o pintar. Están prohibidos los materiales cerámicos vitrificados, gres o similar para revestimiento exterior de las edificaciones. No se permitirán edificaciones en planta alta sobre pilares dejando la planta baja sin cerrar.

ARTÍCULO 121.- CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIONES.

No podrá autorizarse ninguna clase de edificación mientras no estén resueltos los siguientes servicios urbanísticos.

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua: se permite la extracción de pozo o captación vecinal.
- Energía eléctrica.
- Saneamiento; se permite mediante una instalación individual o colectiva que cumpla la legislación sectorial vigente.

De existir redes integrales, los propietarios ejecutarán, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

Al construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario. A estos efectos, en zonas no consolidadas por la edificación, se establece un ancho mínimo de 8 m.

Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

ARTÍCULO 122.- PROCEDIMIENTOS. LICENCIAS.

Las licencias para obras de construcción u otros actos para los que se exige licencia, en los núcleos rurales, se otorgarán directamente por el Ayuntamiento, sin perjuicio de otras autorizaciones que fuesen procedentes de acuerdo con la legislación aplicable. Será de aplicación para las edificaciones lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Delegación y Distribución de Competencias en materia de Urbanismo.

CAPITULO II – NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 123.- NORMAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL DENSO

DEFINICIÓN:

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo consolidadas de las aldeas y lugares de origen agrario, presentando unas edificaciones próximas. También aquellos núcleos que aunque no presentan un alto grado de consolidación, sí cuentan con servicios urbanos completos.

ÁMBITO:

Es el que aparece grafiado en los Planos de Ordenación.

USOS:

Son los expresados en el art. 119 del presente Título.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Condiciones Generales: cumplirán con los art. 15, 16, 17 y 18 de las N.C.S. de la Provincia. Además cumplirán lo siguiente:

a) Tipología: Las edificaciones armonizarán con las tipologías tradicionales existentes o dominantes en el asentamiento, permitiéndose las edificaciones adosadas conformando un continuo urbano, o bien aisladas.

b) Parcela mínima: 300 m^2., susceptible de ser disminuida cuando se demuestre fehacientemente la imposibilidad de llegar a esta superficie, por estar rodeada de edificaciones u otra causa análoga.

   También se permite una superficie menor cuando se trate de edificaciones anteriores que se plantean volver a construir o reformar y no alcanzan estas dimensiones.

c) Edificabilidad máxima:0,60 m^2/m^2.

d) Alineaciones: Se respetarán las alineaciones consolidadas y en su ausencia las establecidas en el Sistema Viario (Título II).

En aquellos casos, en las edificaciones ya existentes que consoliden una alineación, se podrá autorizar el mantenimiento de esa línea, aunque esté a menor distancia de la reglamentaria, siempre que el Organismo titular del vial, por las características de las edificaciones existentes (antigüedad, conservación, etc.), lo considere adecuado.

Separaciones a linderos, mínimo de 3,00 m. en el caso de viviendas exentas.

e) Frente mínimo: 6 m. salvo que se justifique la imposibilidad física. En ningún caso será inferior a 4 m.

f) Cierres: Serán de fábrica hasta una altura de 0,60 m. Por encima de esta altura serán de tipo vegetal. No se permite el uso del bloque de hormigón sin revestir.

g) Ocupación máxima = 60%.

h) Altura máxima = B+1, con una altura máxima de 7,00 m., medidas en el centro de las fachadas desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de cubierta. No se contabilizarán en el nº de plantas los sótanos o semisótanos cuando no sobrepasen 1 m. del nivel del terreno.

En el caso de existir desniveles importantes en el terreno y se eleve más de 1 m. de la rasante natural del terreno, dicha planta computará como la planta baja de la edificación unifamiliar.

i) Pendiente máxima de cubierta: 30º, con una altura máxima de 3,60 m. La tipología de cubierta cumplirá lo expresado en el art. 120 del presente Título.

j) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite computando edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 metros.

k) Vuelos: Se permiten en un 60% de la fachada con una dimensión de un 10% del ancho del vial al que de frente, con un máximo de 1 m. Altura mínima del vuelo = 3,60 m.

l) Anexos: Se permiten edificaciones vinculadas a las viviendas con usos de carácter agrícola. Tendrán una edificabilidad de 0,1 m^2/m^2, altura máxima de 1 planta (4 m.) y podrán adosarse a los linderos sin superar los 2,50 m. de altura máxima.

ARTICULO 124.- NORMAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL POCO DENSO.

DEFINICIÓN:

Comprende esta ordenanza las áreas de suelo menos consolidadas de las aldeas y lugares de origen agrario, presentando edificaciones aisladas, con una trama menos clara que la del núcleo rural denso.

ÁMBITO:

Es el que aparece grafiado en los Planos de Ordenación.

USOS:

Son los expresados en el art. 119 del presente Título.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Condiciones generales: Cumplirán con los artículos 15, 16, 17 y 18 de las N.C.S. de la Provincia. Además cumplirán lo siguiente:

a) Tipología: Las edificaciones armonizarán con las tipologías tradicionales existentes o dominantes en este tipo de suelo, permitiéndose únicamente las edificaciones aisladas.

b) Parcela mínima: 800 m².
Cuando una parcela quedase cortada por la línea de la delimitación del núcleo rural, se computará la totalidad de ésta para alcanzar la parcela mínima.

c) Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

d) Alineaciones: Se respetarán las alineaciones consolidadas y en su ausencia las establecidas en el Sistema Viario (Título II).

Separaciones a linderos, mínimo de 3,00 m.

e) Frente mínimo: 6 m.

f) Cierres: Será de fábrica hasta una altura de 0,60 m. Por encima de esta altura serán de tipo vegetal. No se permite el uso del bloque de hormigón sin revestir.

g) Ocupación máxima: 40%

h) Altura máxima = B+1, con una altura máxima de 7,00 m., medidas en el centro de las fachadas desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de cubierta. No se contabilizarán en el nº de plantas los sótanos o semisótanos cuando no sobrepasen 1 m. del nivel del terreno.

   En el caso de existir desniveles importantes en el terreno y se eleve más de 1 m. de la rasante natural del terreno, dicha planta computará como la planta baja de la edificación unifamiliar.

i) Pendiente máxima de cubierta: 30º, con una altura máxima de 3,60 m. La tipología de cubierta cumplirá lo expresado en el art. 120 del presente Título.

j) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite computando edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 metros.

k) Vuelos: Se permiten en un 60% de la fachada con una dimensión de un 10% del ancho del vial al que de frente, con un máximo de 1 m. Altura mínima del vuelo = 3,60 m.

l) Anexos: Se permiten edificaciones vinculadas a las viviendas con usos de carácter agrícola. Tendrán una edificabilidad de 0,1 m²/m², altura máxima de 1 planta (4 m.) y podrán adosarse a los linderos sin superar los 2,50 m. de altura máxima.

ARTÍCULO 125.- EQUIPAMIENTOS.

Se reconocen como tales, todos los actualmente existentes en los núcleos. En el caso de querer establecer los nuevos equipamientos sobre parcelas dentro del ámbito del Suelo del Núcleo Rural, se regirán por las condiciones de volumen y uso establecidas en el Título II. El resto de condiciones cumplirán lo expresado en las Ordenanzas de Núcleo Rural.

Aparcamiento: Se resolverá a razón de una plaza por cada 50 m² construidos.

ARTÍCULO 126.- SUELO INDUSTRIAL EN NÚCLEO RURAL

En el Suelo de Núcleo Rural, se autorizarán industrias compatibles con viviendas (talleres artesanales, naves de almacenaje, etc.), es decir, las de primera y segunda categoría definidas en las Normas Reguladoras de Uso. De existir dudas sobre la compatibilidad de estas actividades con las viviendas existentes dentro del núcleo, será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Condiciones de Edificación:

a) Parcela mínima: 800 m².

b) Altura máxima: Bajo (4 m.).

c) Cubierta: Pendiente máxima 30º.

d) Edificabilidad: 0,25 m²/m².

e) Ocupación máxima: 25%.

f) Separación a linderos y caminos: 3 m. a linderos. Se respetarán las distancias a viales definidos en el Título II de esta Normativa.

g) Normas constructivas: Mantendrán tipologías edificatorias, cierres y materiales similares a los de las viviendas, prohibiéndose taxativamente los bloques de hormigón visto. Los cierres tendrán una altura máxima de 1,50 m.

En el caso en que se pretenda edificar en una misma parcela una industria y una vivienda, independientemente de cumplirse las condiciones ya descritas para cada edificación, se cumplirá siempre lo siguiente:

a) Parcela mínima: 1.000 m².

b) Edificabilidad: 0,25 m²/m². Computará el total de las edificaciones.

c) Ocupación máxima del total de las edificaciones: 25%.

CAPITULO III – PLANES ESPECIALES DE MEJORA DE LOS NÚCLEOS RURALES

ARTÍCULO 127.- CRITERIOS INDICATIVOS PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL NÚCLEO RURAL.

Los planes especiales de mejora de los núcleos rurales, tienen la finalidad de establecer una ordenación pormenorizada en el ámbito de los núcleos rurales delimitados por el Planeamiento General.

Se formulará el correspondiente plan especial cuando se dé cualquiera de las siguientes situaciones:

- La densidad de viviendas en el núcleo supere la cifra de 15 viviendas por hectárea, o el nº de licencias supere en un 50% de viviendas existentes a la entrada en vigor de este Plan General.

- Problemas de insalubridad importantes y ausencia generalizada de dotaciones y servicios.

- Situaciones urbanísticas complejas.

- Interés turístico o influencia de elementos del Patrimonio Histórico-Artístico que puedan condicionar el desarrollo del núcleo.

- Actuaciones integrales sobre parte del núcleo, ya sean promovidas por la administración o por particulares,. En este supuesto se estará a lo dispuesto en el art. 27.2 de la Ley del Suelo de Galicia.

Los Planes especiales de mejora de los núcleos rurales, contendrán las determinaciones expuestas en el art. 27.3 de la Ley del Suelo de Galicia.