

## **Artº 117. Ordenanza N-2. Expansión de núcleo rural**

### **1. Definición e ámbito**

Comprende esta Ordenanza a expansión dos núcleos rurais, caracterizada por unha morfoloxía parcelaria fraccionada, nalgúns casos regularizada e vertebrada pola concentración parcelaria. Son solos, por definición, contiguos aos núcleos rurais tradicionais e delimitados con arranxo aos criterios que establece a lexislación urbanística autonómica, tal como se recolle nos planos correspondentes.

### **2. Sistema de ordenación**

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completar as parcelas vacantes ou insuficientemente edificadas mediante edificación, en xeral, exenta ou, en casos excepcionais, adosada.

A regulación da edificación realízase mediante a fixación de altura máxima, coeficiente de edificabilidade, ocupación de parcela, e, no seu caso, recuamentos respecto lindeiros e aliñación.

Non se permitirá a creación de novas medianeiras ou adoses, salvo que responda a proxecto conxunto, ou naquelas parcelas que sen proceder de segregacións posteriores á aprobación deste documento, posúan unha fronte que non permita a solución exenta. Como tal consideraranse parcelas con fronte e/ou ancho menor de 12 m. En calquera caso deberá mediar acordo co colindante correspondente.

### **3. Condicións de parcela**

A parcela mínima edificable será de 600 m<sup>2</sup>, que terá alomenos unha fronte de 14,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

Non se permite a edificación agrupada de promoción conxunta.

En tanto non se aprobe un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, tal como se define dito instrumento urbanístico no Artº 71 desta Normativa e na Lei, non se permitirán segregacións ou divisións de parcelas nas áreas reguladas por esta ordenanza.

#### **4. Aliñacións e rasantes oficiais**

Fíxanse nos planos de ordenación.

#### **5. Condicións da edificación**

##### Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre a superficie neta de parcela.

##### Altura

A edificación será de planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

##### Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas serán inclinadas.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Artº 102, parágrafos 7 e 8, desta Normativa, ademais de polo Artº 29.1.e LOUG.

O revestimento exterior das cubertas inclinadas realizarase con tella cerámica, coas excepcións debidamente xustificadas na singularidade da edificación.

##### Posición e ocupación

Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m. Nos ámbitos desta ordenanza en contacto coa estrada AC-841 establécese como obrigatorio un recuamento de 3,5 m desde a aliñación.

A edificación principal situarase nunha banda de 25,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 40%, a efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias. As parcelas ou porción de parcela con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.

##### Edificacións auxiliares

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m<sup>2</sup> e cunha altura máxima de 3,5 m.

- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.
- c) Almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.
- e) Aseos e servizos hixiénicos adosados ao corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse adosadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non sobrepasará a ocupación do 10% da parcela susceptible de edificación.

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas na Lei e nesta Ordenanza.

#### Outros

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima, nas condicións sinaladas no Artº 102 desta Normativa.

### **6. Condicións de uso**

O uso característico é o residencial en vivenda unifamiliar.

Respectando as características morfolóxicas e volumétricas do núcleo, autorízanse os seguintes usos:

- r) Hoteleiro: En categoría 2ª, só en edificio exclusivo, e en cat. 3ª.
- s) Comercial: En categoría 1ª, só en edificio exclusivo, e en cat. 2ª.
- t) Oficinas.
- u) Industrial: En categoría 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou edificio exclusivo.
- v) Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª en patio, planta baixa e/ou semisoto, e 5ª, só en planta baixa ou edificio exclusivo.
- w) Docente: En ambas categorías, só en edificio exclusivo.
- x) Sanitario: En todas categorías, só en edificio exclusivo.
- y) Asistencial.
- z) Sociocultural, só en edificio exclusivo.
- aa) Relixioso: En ambas categorías, só en edificio exclusivo.
- bb) Deportivo: En todas as categorías, só en edificio ou parcela exclusiva.
- cc) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª, só en edificio exclusivo. En cat. 4ª (cemiterios), unicamente os existentes á aprobación do Plan Xeral.
- dd) Agropecuario: En categorías 2ª, 3ª e 5ª, en todos os casos soamente os destinados á produción que non exceda do tipo tradicional e familiar, para autoconsumo, segundo regulamentación da consellería competente en materia de agricultura.

## **7. Outras condicións para as actuacións edificatorias**

Ademais do sinalado na presente Normativa, as actuacións edificatorias no ámbito desta ordenanza rexeranse polo previsto nos artigos 25 a 30, ambos inclusive, LOUG.

## **8. Condicións de integración no núcleo**

As novas edificacións e as ampliacións das existentes manterán as condicións ambientais do núcleo, morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar segundo as seguintes regras:

- a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos existentes.
- b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares e en L.
- c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
- d) Os corpos voados pechados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes. Os corpos voados permitiranse só cando o recuado ao eixe do camiño sexa superior a 6 m. O voo máximo establécese en 0,7 m.
- e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfusados manteranse pintados.

## **9. Edificacións existentes**

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, que incumpran algunhas das condicións reguladas neste artigo, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

## **10. Accesos.**

De acordo co indicado no art. 38 da Lei 4/1994 de Estradas de Galicia, no ámbito desta ordenanza, en contacto coas estradas autonómicas AC-841, AC-241 e AC-242 non se autorizan novos accesos directos ás parcelas desde as citadas estradas, debendo realizarse estes a través doutras vías existentes ou das vías de servizo previstas nestas estradas.