

CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS E PRODUCTIVAS	Nº DE HABITANTES	9 (dinámica poblacional sostida)	
	Nº DE EDIFICACIÓN DE TIPO VIVENDA	TRADICIONAL	1
		NON TRADICIONAL	5
		RUINA	0
	Nº RESTO EDIFICACIÓN USO AGROPECUARIO, ALMACENAXE ENSERES...	34	
ORIENTACION PRODUCTIVA	AGROFORESTAL		
	AGROPECUARIA		
	RESIDENCIAL		
	INDUSTRIAL		

CLASIFICACIÓN ARQUITECTONICA	
1ª CATEGORIA (Núcleo con alteración mínima nas edificacións tradicionais)	
2ª CATEGORIA (Núcleo con alteracións edificatorias inferiores ó 25% do total construído)	
3ª CATEGORIA (Núcleo con alteracións edificatorias inferiores ó 50% do total construído)	
4ª CATEGORIA (Núcleo con escaso valor arquitectónico)	

SUPERFICIES DAS ZONAS	
Núcleo rural histórico-tradicional	5.623 m ²
Núcleo rural común	19.148 m ²
TOTAL	24.771 m²

DILIGENCIA: Para presentar este documento al Pleno de aprobación provisional El Secretario: Marco Antonio García G.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN DO SECRETARIO XERAR DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA

22 ABR. 2013



COAS CONDICIÓNES QUE NELA FIGURAN O Regulamento Sanitario Provincial de Urbanismo de Lugo

11. ORDENANZAS DO NÚCLEO RURAL DE SAN XOÁN

As condicións de edificación no núcleo delimitado son as establecidas no artigo 29 da LOUGA incluíndo as particularidades descritas a continuación:

11.1. OBXECTIVOS PREVISTOS.

O obxectivo previsto e dotar o núcleo da previsión de solo capaz de acoller a demanda de edificación de vivendas no medio rural, evitando a ocupación diseminada deste.

Ademais tamén se busca a consolidación e estruturación do tecido edificado, e a mellora das condicións de habitabilidade deste núcleo.

Nos núcleos histórico-tradicionais, ou naqueles con ámbito delimitado como tal sendo o núcleo rural complexo estudado, as novas edificacións que se pretendan situar identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente.

11.2. ORDENANZA NO NÚCLEO RURAL TRADICIONAL.

11.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Correspóndese coas áreas delimitadas como núcleo rural tradicional en San Xoán nos planos correspondentes.

A súa vez, as determinacións desta ordenanza relativas aos peches tradicionais, aliñacións, ocupación máxima permitida e condicións estéticas, serán de aplicación no ámbito que se sitúe dentro dos contornos de protección dos elementos recollidos no catálogo, aínda que non estea delimitado como solo de núcleo rural histórico-tradicional.

11.2.2. CONDICIÓN DE USO.

Os usos serán os establecidos no artigo 25 da LOUGA.

O uso característico no núcleo de San Xoán será o residencial unifamiliar.

Usos permitidos, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica del asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus habitantes, e que en todo caso resulten compatibles con uso principal:

- Agropecuarios, nos termos establecidos pola LOUGA para núcleo rural.
- Terciarios.
- Produtivos.
- Turísticos.
- Pequenos talleres.
- Novas tecnoloxías da información.
- Dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos públicos.

Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e á conta do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais e a subministración de enerxía eléctrica, ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

11.2.3. CONDICIÓN DE PARCELA.

Unha vez analizado o parcelario existente dentro do núcleo delimitado, procédese a determinar a parcela mínima edificable en núcleo histórico-tradicional, tendo en conta as características das parcelas existentes co fin de non deixalas fora de ordenación.

Dita parcela mínima caracterízase por ser toda a porción de solo delimitado co fin de facer posible a execución da edificación, conferir autonomía á edificación por unidades de construción, servir de referencia á intensidade da edificación e asegurar a unidade mínima de edificación.

A unidade de parcela resultante da delimitación non terá que ser necesariamente coincidente coa unidade de propiedade.

Dentro do núcleo histórico-tradicional a parcela mínima para construír ven determinada pola configuración do parcelario existente e a proximidade das edificacións, que fan que en determinados

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN
DO SECRETARIO XERAL DE ORDENACIÓN
DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA

22 ABR. 2013



SOB AS CONDICIÓNS QUE NELA FIGURAN
O Xefe do Servizo Provincial
de Urbanismo de Lugo

Asdo.: José Luis Losada López

casos non se acade a parcela mínima proposta, de aí que nestes casos excepcionais se permita reducir a parcela mínima. A parcela mínima determinouse de forma que cumprise cos criterios descritos no apartado 8.5.4, e axustouse ó tamaño mínimo dos indicadores descritos, xa que o tamaño do parcelario é elevado.

Tamén se tivo en consideración que se pretende aproveitar os recursos existentes da forma máis racionalmente posible e tendo presente o principio de sustentabilidade, é dicir, mantendo os sistemas dos asentamentos poboacionais con diversidade e produtivos ó longo do tempo. Por elo a superficie mínima será a adecuada ó sistema de explotación dos recursos neste núcleo.

Da mesma forma establecemos unha fronte e un fondo mínimo.

	Núcleo histórico-tradicional
parcela mínima	1000 m ²
fronte mínimo	10 m
fondo mínimo	20 m

11.2.4. CONDICIÓN DE POSICIÓN.

Recuamento mínimo: sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial que fora de aplicación, establécense as seguintes distancias da edificación:

Recuamentos mínimos	
Fachada	4 metros o eixe da vía *
Lindeiros laterais	3 m **
Lindeiro posterior	3 m

* nas zonas de núcleo rural consolidadas poderanse manter as aliñacións xa determinadas polas edificacións.
 ** a edificación poderá adosarse os lindeiros laterais, sendo necesario o acordo do propietario colindante cando non estiveran edificados. No caso de que o uso da edificacións sexa o residencial será necesario garantir a condición de illamento non permitíndose a construción entre medianeiras.

11.2.5. CONDICIÓN DE EDIFICABILIDADE E OCUPACIÓN.

Para determinar a edificabilidade das parcelas tívose en conta o análise do núcleo, vendo as parcelas xa edificadas e a porcentaxe de edificabilidade e ocupación das parcelas. A media de ocupación e de edificabilidade é do 22% e o 26% respectivamente na zona de núcleo histórico-tradicional.

A definición da superficie máxima de ocupación en planta das edificacións ven definida no artigo 11.2.6.1 e a altura máxima das edificacións no artigo 11.2.6.2.

A continuación se definen os coeficiente de ocupación e edificabilidade no núcleo.

11.2.5.1. Coeficiente de ocupación:

En canto a ocupación máxima da parcela será do **30%**. Consideraranse tódalas edificacións cubertas a efectos do cálculo da ocupación.

11.2.5.2. Coeficiente de edificabilidade:

A edificabilidade máxima será de **0,40 m² edificados/m² solo**. No cálculo da edificabilidade non se terá en conta o aproveitamento baixo cuberta.

11.2.6. CONDICIÓN DE VOLUME.

11.2.6.1. Volume máximo da edificación:

O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

En base ó establecido no artigo 29.1.c) da LOUGA e analizadas as edificacións do núcleo rural defínese unha superficie máxima ocupada para novas edificacións de 120 m², co obxecto de que se garanta o mínimo de impacto visual e estean en harmonía co resto de edificacións. En caso de ser

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN
 DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA 22 ABR. 2013

COAS CONDICIÓN QUE NELA FIGURAN
 O Xefe do Servizo Provincial
 de Urbanismo de Lugo



Asdo.: José Luis Losada López

necesaria a superación desta superficie por uso ou actividade, descompoñerase en volumes independentes conectados entre si, co fin de adaptalas ás tipoloxías tradicionais do núcleo rural.

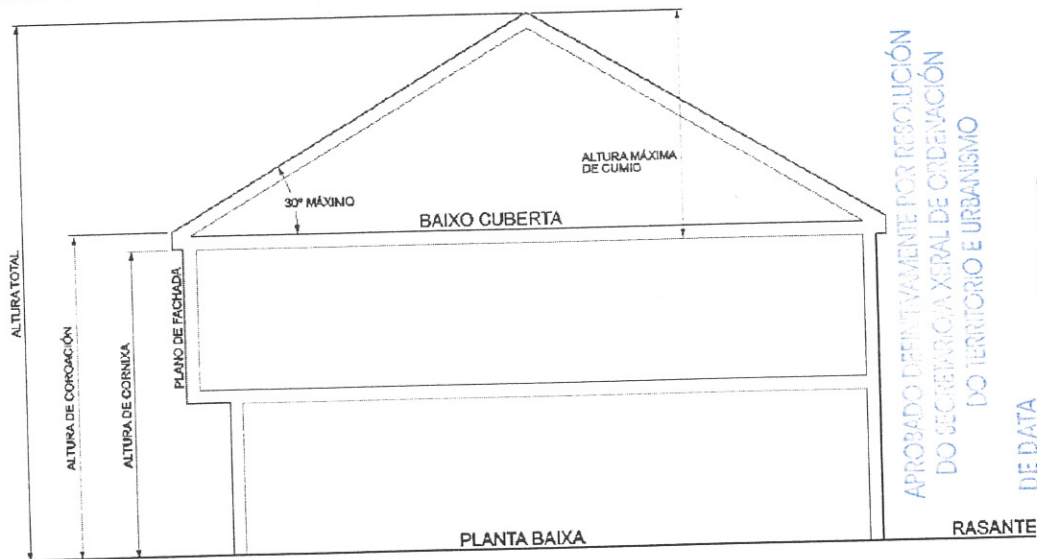
Excepcionalmente poderase superar a superficie construída de 120 m² para o cumprimento do disposto na disposición transitoria decimoprimeira da LOUGA para as explotacións agropecuarias existentes, previo informe favorable da Consellería de Cultura.

Nos núcleos histórico-tradicionais, as novas edificacións que se pretendan situar identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente.

11.2.6.2. Altura máxima:

Planta baixa, primeiro andar e permítese o aproveitamento baixo cuberta en uso residencial. A altura de edificación ven definida pola altura de cornixa, entendida como tal a distancia vertical entre a rasante do terreo en contacto coa edificación e a cara inferior do forxado do teito que forma a última planta (non incluída a planta baixo cuberta), medida no punto medio de cada fachada.

A LOUGA determina unha altura máxima de edificación (altura de cornixa) de 7 metros, e a altura máxima de cumio será de 4 metros, nembargantes no presente núcleo histórico-tradicional de San Xoán tomarase a altura máxima de referencia como a altura das edificacións tradicionais existentes do contorno, sendo de 6 metros.



11.2.6.3. Pendente máxima de cuberta.

A pendente máxima dos faldóns da cuberta será de 30° e mínima de 18°, de acordo ás condicións das edificacións existentes no núcleo, e estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

11.2.6.4. Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese o aproveitamento baixo cuberta para uso residencial. Este deberá ser como prolongación da vivenda inferior, e recibirá a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.

O material que se vai a utilizar na terminación da cubrición será a lousa, segundo a tipoloxía da zona, agás en casos debidamente xustificadas e logo de autorización preceptiva do concello.

Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

11.2.6.5. Soto:

Enténdese por planta de soto a totalidade ou parte da planta cuxo teito se atopa en tódolos seus puntos por debaixo do terreo en contacto coa edificación.

Non se permite a realización de sotos en solos de núcleo rural histórico-tradicional.

11.2.6.6. Semisoto:

É aquela planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante do terreo en contacto coa edificación e cuxo paramento inferior do forxado de teito atópase a unha altura igual ou inferior a 1,00 metro en calquera punto medido sobre a rasante do terreo en contacto coa edificación.

Non se permite a realización de semisotos en solos de núcleo rural histórico-tradicional.

11.2.7. ALIÑACIÓNS:

No caso de vías e camiños municipais propónse unha aliñación das edificacións que cumpra coas posicións de implantación xa sinaladas nos planos, e que veñen dadas polos viarios existentes. A liña límite de edificación nestes camiños será de catros metros ó eixo da vía, agás nas aliñacións xa consolidadas polas edificacións e peches tradicionais, que poderá ser menor, predominando a consecución destes elementos.

En canto á aliñación proposta na estrada LU-P-29-18, virá marcada polo viario existente. A liña límite de edificación de 7 metros dende a aresta exterior da explanación. Non obstante, e de acordo co establecido pola Lei 4/1994, de estradas de Galicia no seu artigo 35, a liña límite de edificación poderá ser menor naquelas zonas xa consolidadas pola edificación, sempre e cando quede garantida unha suficiente ordenación dos marxes da estrada e un adecuado control dos seus accesos.

11.2.8. CONDICIÓN PARTICULARES.**11.2.8.1. Tipoloxía:**

Edificación illada ou adosada a medianeiras existentes, mantendo as características predominantes do núcleo.

11.2.8.2. Condicións particulares dos usos:

As explotacións gandeiras existentes antes da entrada en vigor da LOUGA seralles de aplicación a disposición transitoria décimo primeira da mesma.

11.2.8.3. Condicións estéticas e de composición:

De cara a unha axeitada integración das novas edificacións e das edificacións existentes en tendo en conta o establecido no artigo 29.1.b) da LOUGA, as novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar, utilizando materiais, cores e formas construtivas, os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións, empregaranse a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

11.2.8.3.1. Fachadas:

As fachadas poden ser de cantería ou cachotería sen revestir, e no caso de utilizar revestimentos estes serán morteiros pintados ou estuco de exterior. En caso de utilizar outro acabado distinto dos indicados será preciso licenza municipal e será preciso a autorización da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

11.2.8.3.2. Carpintería:

A carpintería será preferentemente de madeira pintada ou de aluminio anodizado ou lacado de cores acordes o medio.

Os portóns de acceso a garaxes, alpendres ou outras edificación que dean a espazos públicos serán preferentemente de madeira, aluminio ou chapa de aceiro pintado de acordo ó medio.

11.2.8.3.3. Cubertas:

O material de cuberta será a lousa. Excepcionalmente poderase utilizar outro material por razóns xustificadas e trala obtención da licenza municipal, sempre que garanten a adecuación co entorno. Tamén será preciso a autorización da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

DE DATA

22 ABR 2010

As canles e as baixantes vistas non presentarán molduras e serán de chapa metálica (cinc, cobre, ...) con acabado mate e sección preferentemente circular.

11.2.8.3.4. **Saíntes:**

Os saíntes poderán ser de dous tipos:

- Abertos o estilo das balconadas ou solainas tradicionais.
- Pechados con elementos de carpintería, tipo galería.

11.2.8.4. **Segregacións:**

Nos núcleos histórico-tradicionais, sen prexuízo do disposto no apartado 1 do artigo 28 da Lei 9/2002, estará prohibida, salvo autorización do órgano competente en materia de patrimonio cultural da Consellería de Cultura, da execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal e posterior agregación, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

Co fin de non desvirtuar a tipoloxía do núcleo non se permitirán as segregacións do parcelario orixinal.

Como norma xeral conservarase o parcelario existente, debendo adaptarse as substitucións de edificacións á parcela orixinal.

En solo de núcleo rural, cando sexa necesario adaptar as condicións físicas das parcelas en aplicación das determinacións desta delimitación, o concello deberá esixir a normalización de fincas, de acordo o artigo 17.2 do texto refundido da Lei do Solo aprobado por RDL 2/2008, e con arranxo ó establecido no artigo 122 da LOUGA.

11.2.8.5. **Actuacións na vexetación existente no núcleo:**

O arborado existente nun espazo público, aínda que non fora cualificado como zona verde ou espazo de recreo nin estea catalogado, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase que afecten ós exemplares de menor idade e porte.

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo público ou privado, indicarse na solicitude da licenza correspondente sinalando a súa situación nos planos do estado actual que se aporten. Nestes casos, garantirase que, durante o transcurso das obras, dotarase ós troncos das árbores dun adecuado recubrimento rixido ata unha altura mínima de 1,80 m. que impida a súa lesión ou deterioro.

11.2.8.6. **Acondicionamento dos espazos libre privados:**

Salvo determinacións en contra das condicións particulares do uso a que se destinen, os espazos libres privados deberán axardinarse o máximo posible. As construcións destes garantirán a plantación e mantemento dos espazos vexetais, tendo un espesor mínimo da capa de terra vexetal de 0,80 m.

11.2.8.7. **Cerramentos:**

Os cerramentos serán preferentemente de elementos de cachotería similar ós tradicionais, non permitíndose os cerramentos mediante bloques de formigón, ladrillo ou similares sen revoco.

A altura do pechamento será maior de 1 metro e menor de 1,5 metros.

Tamén se poderán realizar cerramentos de carácter vexetal que conformen unha sebe ata unha altura máxima de 2 metros.

Prohibirase o derrubo dos peches tradicionais de pedra existente e establecerase que os novos peches deberán gardar harmonía cos tradicionais, sendo con materiais e composicións tradicionais.

Predominará a conservación dos peches ou edificacións tradicionais sobre as aliñacións definidas graficamente, que corresponden coas vías actuais.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN
DO SECRETARIO/A XERAL DE ORDENACIÓN
DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA

22 ABR. 2013



11.2.8.8. Edificacións existentes.

Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.

Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Agás que no planeamento se dispoña xustificadamente o contrario, en ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta liña as edificacións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta, tal como describe o artigo 103 da LOUGA.

Asimesmo, as edificacións protexidas no catálogo non estarán afectadas polo réxime de fóra de ordenación e ás construcións tradicionais non lles será de aplicación o indicado para os recuados establecidos no expediente de delimitación do núcleo rural.

11.3. ORDENANZA NO NÚCLEO RURAL COMÚN.**11.3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Correspóndese coas áreas delimitadas como núcleo rural común nos planos correspondentes.

11.3.2. CONDICIÓN DE USO.

Os usos serán os establecidos no artigo 25 da LOUGA.

O uso característico no núcleo rural de San Xoán será o residencial unifamiliar.

Usos permitidos, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica del asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus habitantes, e que en todo caso resulten compatibles con uso principal:

- Agropecuarios, nos termos establecidos pola LOUGA para núcleo rural.
- Terciarios.
- Productivos.
- Turísticos.
- Pequenos talleres.
- Novas tecnoloxías da información.
- Dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos públicos.

Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e a conta do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais e a subministración de enerxía eléctrica, ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación

11.3.3. CONDICIÓN DE PARCELA.

Unha vez analizado o parcelario existente dentro do núcleo delimitado, procédese a determinar a parcela mínima edificable en núcleo común, tendo en conta as características das parcelas existentes co fin de non deixalas fora de ordenación.

Dita parcela mínima caracterízase por ser toda a porción de solo delimitado co fin de facer posible a execución da edificación, conferir autonomía á edificación por unidades de construción, servir de referencia á intensidade da edificación e asegurar a unidade mínima de edificación.

A unidade de parcela resultante da delimitación non terá que ser necesariamente coincidente coa unidade de propiedade.

Dentro do núcleo histórico-tradicional a parcela mínima para construír ven determinada pola configuración do parcelario existente e a proximidade das edificacións, que fan que en determinados casos non se acade a parcela mínima proposta, de aí que nestes casos excepcionais se permita reducir a parcela mínima. A parcela mínima determinouse de forma que cumprise cos criterios descritos no apartado 8.5.4, e axustouse ó tamaño mínimo dos indicadores descritos, xa que o tamaño do parcelario é elevado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN
DO XERARAL DE ORDENACIÓN
DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA

22 ABR. 2013



COAS CONDICIÓN QUE NELA FIGURAN
O Xefe do Servizo Provincial
de Urbanismo de Lugo

Asda: José Luis Losada López

Tamén se tivo en consideración que se pretende aproveitar os recursos existentes da forma máis racionalmente posible e tendo presente o principio de sustentabilidade, é dicir, mantendo os sistemas dos asentamentos poboacionais con diversidade e produtivos ó longo do tempo. Por elo a superficie mínima será a adecuada ó sistema de explotación dos recursos neste núcleo.

Da mesma forma establecemos un fronte e un fondo mínimo.

Núcleo común	
parcela mínima	1200 m ²
fronte mínimo	15 m
fondo mínimo	25 m

11.3.4. CONDICIÓN DE POSICIÓN.

Recuamento mínimo: sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial que fora de aplicación, establécense as seguintes distancias da edificación:

Recuamentos mínimos	
Fachada	4 metros o eixe da vía *
Lindeiros laterais	3 m **
Lindeiro posterior	3 m

* nas zonas de núcleo rural consolidadas poderanse manter as aliñacións xa determinadas polas edificacións.
 ** a edificación poderá adosarse os lindeiros laterais, sendo necesario o acordo do propietario colindante cando non estiveran edificados. No caso de que o uso da edificacións sexa o residencial será necesario garantir a condición de illamento non permitíndose a construción entre medianeiras.

11.3.5. CONDICIÓN DE EDIFICABILIDADE E OCUPACIÓN.

Para determinar a edificabilidade das parcelas tívose en conta o análise do núcleo, vendo as parcelas xa edificadas e a porcentaxe de edificabilidade e ocupación das parcelas. A media de ocupación e de edificabilidade é do 7% e o 10% respectivamente.

A definición da superficie máxima de ocupación en planta das edificacións ven definida no artigo 11.3.6.1 e a altura máxima das edificacións no artigo 11.3.6.2.

A continuación se definen os coeficiente de ocupación e edificabilidade no núcleo.

11.3.5.1. Coeficiente de ocupación:

En canto a ocupación máxima da parcela será do **20%**. Consideraranse tódalas edificacións cubertas a efectos do cálculo da ocupación.

11.3.5.2. Coeficiente de edificabilidade:

A edificabilidade máxima será de **0,30 m² edificados/m² solo**. No cálculo da edificabilidade non se terá en conta o aproveitamento baixo cuberta.

11.3.6. CONDICIÓN DE VOLUME.

11.3.6.1. Volume máximo da edificación:

O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

En base ó establecido no artigo 29.1.c) da LOUGA e analizadas as edificacións do núcleo rural defínese unha superficie máxima ocupada para novas edificacións de 150 m², co obxecto de que se garanta o mínimo de impacto visual e estean en harmonía co resto de edificacións. En caso de ser necesaria a superación desta superficie por uso ou actividade, descompoñeráse en volumes independentes conectados entre si, co fin de adaptalas ás tipoloxías tradicionais do núcleo rural.

Excepcionalmente poderase superar a superficie construída de 150 m² para o cumprimento do disposto na disposición transitoria decimoprimeira da LOUGA para as explotacións agropecuarias existentes, previo informe favorable da Consellería de Cultura.

DE DATA

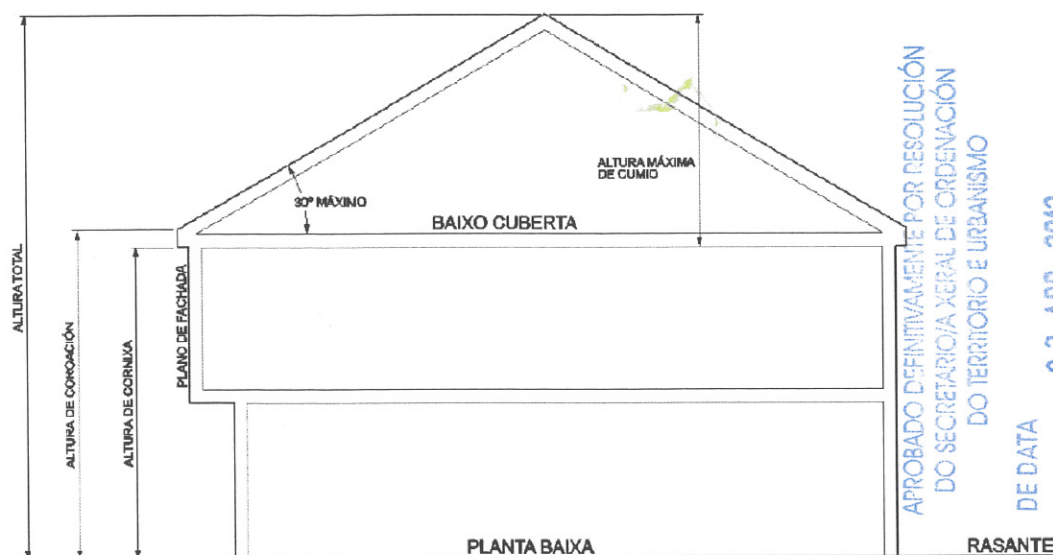
22 ABR. 2013



11.3.6.2. Altura máxima:

Planta baixa, primeiro andar e permítese o aproveitamento baixo cuberta en uso residencial. A altura de edificación ven definida pola altura de cornixa, entendida como tal a distancia vertical entre a rasante do terreo en contacto coa edificación e a cara inferior do forxado do teito que forma a última planta (non incluída a planta baixo cuberta), medida no punto medio de cada fachada.

A LOUGA determina unha altura máxima de edificación (altura de cornixa) de 7 metros, e a altura máxima de cumio será de 4 metros, nembargantes no presente núcleo de San Xoán tomarase a altura máxima de referencia como a altura das edificacións existentes do contorno do núcleo común, sendo de 7 metros.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN
DO SECRETARIO XERAL DE ORDENACIÓN
DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA

22 ABR. 2013



COAS CONDICIÓN QUE NELA FIGURAN
O Xefe do Servizo Provincial
de Urbanismo de Lugo

Asdo.: José Luis Losada López

11.3.6.3. Pendente máxima de cuberta.

A pendente máxima dos faldóns da cuberta será de 30° e mínima de 18°, de acordo ás condicións das edificacións existentes no núcleo, e estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

11.3.6.4. Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese o aproveitamento baixo cuberta para uso residencial. Este deberá ser como prolongación da vivenda inferior, e recibirá a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.

O material que se vai a utilizar na terminación da cubrición será a lousa, segundo a tipoloxía da zona, agás en casos debidamente xustificadas e logo de autorización preceptiva do concello.

Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

11.3.6.5. Soto:

Enténdese por planta de soto a totalidade ou parte da planta cuxo teito se atopa en tódolos seus puntos por debaixo do terreo en contacto coa edificación.

Non se permite a realización de sotos en solos de núcleo rural común.

11.3.6.6. Semisoto:

É aquela planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante do terreo en contacto coa edificación e cuxo paramento inferior do forxado de teito atópase a unha altura igual ou inferior a 1,00 metro en calquera punto medido sobre a rasante do terreo en contacto coa edificación.

Non se permite a realización de semisotos en solos de núcleo rural común.

11.3.7. ALIÑACIÓNS PROPOSTAS:

No caso de vías e camiños municipais propónse unha aliñación das edificacións que cumpra coas posicións de implantación xa sinaladas nos planos, e que veñen dadas polos viarios existentes.

A liña límite de edificación nestes camiños será de catros metros ó eixo da vía, agás nas aliñacións xa consolidadas polas edificacións, que poderá ser menor.

En canto á aliñación proposta na estrada LU-P-29-18, virá marcada polo viario existente. A liña límite de edificación de 7 metros dende a aresta exterior da explanación. Non obstante, e de acordo co establecido pola Lei 4/1994, de estradas de Galicia no seu artigo 35, a liña límite de edificación poderá ser menor naquelas zonas xa consolidadas pola edificación, sempre e cando quede garantida unha suficiente ordenación dos marxes da estrada e un adecuado control dos seus accesos.

11.3.8. CONDICIÓN PARTICULARES.

11.3.8.1. Tipoloxía:

Edificación illada ou adosada a medianeiras existentes, mantendo as características predominantes do núcleo.

11.3.8.2. Condicións particulares dos usos:

As explotacións gandeiras existentes antes da entrada en vigor da LOUGA seralles de aplicación a disposición transitoria décimo primeira da mesma.

11.3.8.3. Condicións estéticas e de composición:

De cara a unha axeitada integración das novas edificacións e das edificacións existentes en tendo en conta o establecido no artigo 29.1.b) da LOUGA, as novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar, utilizando materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento. As características estéticas e construtivas dos materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións, empregaranse a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

11.3.8.3.1. Fachadas:

As fachadas poden ser de cantería ou cachotería sen revestir, e no caso de utilizar revestimentos estes serán morteiros pintados ou estuco de exterior. En caso de utilizar outro acabado distinto dos indicados será preciso licenza municipal e será preciso a autorización da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

11.3.8.3.2. Carpintería:

A carpintería será preferentemente de madeira pintada ou de aluminio anodizado ou lacado de cores acordes o medio.

Os portóns de acceso a garaxes, alpendres ou outras edificación que dean a espazos públicos serán preferentemente de madeira, aluminio ou chapa de aceiro pintado de acordo ó medio.

11.3.8.3.3. Cubertas:

O material de cuberta será a lousa. Excepcionalmente poderase utilizar outro material por razóns xustificadas e trala obtención da licenza municipal, sempre que garanten a adecuación co entorno. Tamén será preciso a autorización da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

As canles e as baixantes vistas non presentarán molduras e serán de chapa metálica (cinc, cobre, ...) con acabado mate e sección preferentemente circular.

11.3.8.3.4. Saíntes:

Os saíntes poderán ser de dous tipos:

- Abertos o estilo das balconadas ou solainas tradicionais.
- Pechados con elementos de carpintería, tipo galería.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN
DO SECRETARÍA XERAL DE ORDENACIÓN
DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA

22 ABR. 2013



11.3.8.4. Segregacións:

En solo de Núcleo Común, para poder segregar unha parcela será preciso que as resultantes acaden a superficie mínima establecida.

Considérase que non se desvirtúa a tipoloxía nin os valores tradicionais do núcleo si as parcelas resultantes son maiores de 1200 metros cadrados.

En solo de núcleo rural, cando sexa necesario adaptar as condicións físicas das parcelas en aplicación das determinacións desta delimitación, o concello deberá esixir a normalización de fincas, de acordo o artigo 17.2 do texto refundido da Lei do Solo aprobado por RDL 2/2008, e con arranxo ó establecido no artigo 122 da LOUGA.

11.3.8.5. Actuacións na vexetación existente no núcleo:

O arborado existente nun espazo público, aínda que non fora cualificado como zona verde ou espazo de recreo nin estea catalogado, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase que afecten ós exemplares de menor idade e porte.

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo público ou privado, indicarse na solicitude da licenza correspondente sinalando a súa situación nos planos do estado actual que se aporten. Nestes casos, garantirase que, durante o transcurso das obras, dotarase ós troncos das árbores dun adecuado recubrimento rixido ata unha altura mínima de 1,80 m. que impida a súa lesión ou deterioro.

11.3.8.6. Acondicionamento dos espazos libre privados:

Salvo determinacións en contra das condicións particulares do uso a que se destinen, os espazos libres privados deberán axardinarse o máximo posible. As construcións destes garantirán a plantación e mantemento dos espazos vexetais, tendo un espesor mínimo da capa de terra vexetal de 0,80 m.

11.3.8.7. Cerramentos:

Os cerramentos serán preferentemente de elementos de cachotería similar ós tradicionais, non permitíndose os cerramentos mediante bloques de formigón, ladrillo ou similares sen revoco.

A altura do pechamento será maior de 1 metro e menor de 1,5 metros.

Tamén se poderán realizar cerramentos de carácter vexetal que conformen unha sebe ata unha altura máxima de 2 metros.

Prohibirase o derrubo dos peches tradicionais de pedra existente e establecerase que os novos peches deberán gardar harmonía cos tradicionais, sendo con materiais e composicións tradicionais.

Predominará a conservación dos peches ou edificacións tradicionais sobre as aliñacións definidas graficamente, que corresponden coas vías actuais.

11.3.8.8. Edificacións existentes.

Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.

Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Agás que no planeamento se dispoña xustificadamente o contrario, en ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta liña as edificacións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta, tal como describe o artigo 103 da LOUGA.

Asimesmo, as edificacións protexidas no catálogo non estarán afectadas polo réxime de fóra de ordenación e ás construcións tradicionais non lles será de aplicación o indicado para os recuados establecidos no expediente de delimitación do núcleo rural.

DE DATA

22 ABR. 2013



11.4. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL:**11.4.1. CATÁLOGO DE BENS PROTEXIDOS NO NÚCLEO DE SAN XOAN**

O obxecto deste apartado é a protección e conservación dos bens inmobles sobre a base dos seus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturais, ambientais e paisaxísticos.

Recolleranse tanto edificios, elementos como de enclaves con Declaración de Ben de Interese Cultural, como de aqueles que se distinguan especialmente polas súas características propias.

A inclusión neste Catálogo dos bens identificados, implica a súa exclusión do réxime xeral de edificación forzosa, á vez que son obxecto de exencións fiscais, subvencións e demais beneficios que a lexislación vixente concede a ditos bens catalogados.

As normas e definicións que se establecen a continuación son complementarias das determinacións particulares e específicas de cada edificio ou elemento incluídas nas correspondentes fichas.

11.4.1.1. Definición xeral dos tipos de obra permitidos nos edificios

Con carácter xeral as obras que se permitan nos elementos catalogados e nos seus ámbitos tenderán a súa conservación e posta en valor, quedando o seu uso subordinado a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa conservación. Establécense os seguintes tipos ou categorías de obras:

- **Restauración:** Son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dun edificio ou parte do mesmo ao seu estado orixinal. A situación de estado orixinal debe atoparse suficientemente documentada. Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colaboren ao antedito fin. Inclúense dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos estraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios, a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores, a reposición de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións e ritmos orixinais dos ocos e dos revocos ou a eliminación de falsos teitos e de outros engadidos.
- **Conservación:** Son aquelas destinadas a cumprir coas obrigas da propiedade no que se refire ás condicións do ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais dos edificios, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo. As obras non afectarán á súa estrutura, á súa distribución interior, nin alterarán as características formais dos edificios protexidos.
- **Consolidación:** Son aquelas obras que teñen por finalidade o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificios, con posibles alteracións menores da súa estrutura. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio.
- **Rehabilitación:** Son aquelas obras que pretenden mellorar as condicións de habitabilidade, dun edificio ou de parte do mesmo, mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a redistribución do seu espazo interior, sen intervir sobre as características morfolóxicas ou a estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio. Poderá autorizarse excepcionalmente e de xeito xustificando a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes.
- **Reestruturación:** Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para un uso específico, polo seu grado de deterioro ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e forma do edificio. As ditas obras, poderán comportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos determinantes de organización tipolóxica, como escaleiras ou patios, ou a redistribución dos espazos interiores.

11.4.1.2. Niveis de protección dos bens catalogados

Establécense tres graos de protección:

- Integral

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN
DO SECRETARÍA XERAL DE ORDENACIÓN
DO TERRITORIO E URBANISMO

DE DATA

27 ABR. 2013



- Estructural
- Ambiental

En cada un destes graos regúlanse os cambios de uso e as obras a realizar, conforme os tipos de obras definidos nesta Normativa.

Establécense as determinacións específicas para o entorno de protección dos bens protexidos.

11.4.1.2.1. **Protección Integral**

Ten por obxecto preservar as características arquitectónicas do edificio, elemento ou enclave catalogado, a súa forma de ocupación do espazo e os demais trazos que contribúen a singularizalo como elemento relevante do patrimonio edificado. Será de aplicación a edificios, elementos e espazos de gran valor arquitectónico ou significación cultural.

Estes bens deberanse manter na súa integridade, tanto no que se refire aos seus elementos orixinais interiores como exteriores, prestando especial respecto ás súas características singulares e procurando a súa recuperación funcional e monumental a través de tódolos medios técnicos posibles.

Obras Permitidas:

Serán as tendentes á conservación e revalorización da edificación, elementos ou agrupación catalogado, dotándoos excepcionalmente do uso ou usos que, sendo compatibles coas súas características e condicións orixinais, garantan mellor a súa permanencia. En consecuencia, permítense obras que teñan por fin o mantemento, é dicir, as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, esta última soamente no caso de actuacións necesarias para adecuar o edificio a usos dotacionais, preferentemente de carácter público e sempre que non supoñan risco de perda ou dano aos valores que motivaron a súa protección integral.

Autorizaranse, con carácter xeral, os seguintes tipos de obras, afectando á totalidade ou a parte do elemento:

- Conservación ou mantemento.
- Consolidación
- Restauración.

Condicións de edificación na parcela dos bens catalogados:

Poderanse proxectar novas edificacións na parcela debendo adaptarse as súas condicións ás establecidas na normativa e as seguintes limitacións:

- a) A posibilidade de realizar unha nova edificación na parcela estará en todo momento supeditada á conservación dos valores do elemento catalogado e á obtención da correspondente autorización da Consellería de Cultura.
- b) O novo volume non significará segregación ou parcelación urbanística; a súa altura non excederá dos 6 metros, manterá unha relación harmónica cos elementos protexidos e deberá dispoñerse exento dos elementos ou edificacións protexidas respectando en todo caso as zonas axardinadas e os elementos vexetais protexidos.

Os usos, tanto das edificacións protexidas coma das novas que poidan surdir, serán compatibles cos valores do elemento a protexer e estarán condicionados polos tipos de obras permitidos en función do nivel de protección e supeditados á obtención da correspondente autorización da Consellería de Cultura.

Seguimento municipal das obras:

O Concello exercerá en todo momento as labores de control e seguimento das obras que se realicen nos bens culturais catalogados baixo unha protección integral a fin de comprobar que a intervención á que está sendo sometido o ben se adecúa ao proxecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal e autonómicos.

11.4.1.2.2. **Protección Estructural**

Ten por obxecto a conservación daqueles edificios, elementos e enclaves que se singularizan polo seu valor cultural, histórico e artístico, ou a súa calidade arquitectónica, construtiva ou tipolóxica dentro do edificio no núcleo rural.

Esta protección correspóndelle cos bens culturais de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ou ambiental que, polas súas características obxectivas, merecen ser conservados.



COAS CONDICIÓNS QUE NELA FIGURAN
O Xefe do Servizo Provincial
de Urbanismo de Lugo

Asdo.: José Luís Rosada López