



PTU-LU-10/025
O CORGO (LUGO)
DNR SAN CRISTOVO DE
CHAMOSO
AD- RESOLUCIÓN
Pax. 1 de 1

CONCELLO DO CORGO

29 DEC. 2010

Número 2521

REXISTRO XRAL. ENTRADA

REXISTRO XERAL da Xunta de Galicia - P3
CONSELLERÍA DE PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓNS
PÚBLICAS E XUSTIZA - SANTIAGO DE COMPOSTELA

23 DEC. 2010

NÚMERO *suata*

SAÍDA

Sr. Alcalde do Concello do Corgo
(Lugo)

Notifícolle que con data de 21 de decembro de 2010 a secretaria xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas ditou a resolución que literalmente di:

"RESOLUCIÓN SOBRE A APROBACIÓN DEFINITIVA DO EXPEDIENTE DE DELIMITACIÓN DO SOLO DO NÚCLEO RURAL DE SAN CRISTOVO, PARROQUIA DE SAN CRISTOVO DE CHAMOSO, CONCELLO DO CORGO (LUGO).

I.- ANTECEDENTES.

O concello do San Cristovo remite o referido proxecto de delimitación redactado polo arquitecto técnico Don Javier Núñez Núñez, aos efectos de resolver sobre a súa aprobación definitiva, conforme á Disposición Adicional 2ª.2 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

O concello de Corgo carece de instrumento de planeamento xeral, rexéndose polas normas de aplicación directa da LOUG e, no que non se opón a estas, polas Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provincial.

Nun proxecto de Normas Subsidiarias redactado ao abeiro da Lei autonómica 11/1985 propúxose clasificar o asentamento de referencia como solo urbano. Nun proxecto de PXOM redactado en vixencia da Lei 1/1997, do Solo de Galicia clasificábase como solo de núcleo rural; no proxecto de PXOM aprobado inicialmente en 2005 clasificábase como solo urbanizable delimitado.

Respecto da tramitación administrativa, cabe sinalar o seguinte:

1. Por decreto da alcaldía de 5 de xullo de 2010, apróbase inicialmente o expediente de delimitación do núcleo rural San Cristovo de Chamoso.
2. Cumriuse co trámite de información pública mediante anuncios no DOG de 20/08/10; e nos xornais "El Progreso" de 15/07/10 e "La Voz de Galicia" do 16/07/10.
3. Non se presentou ningunha alegación ou reclamación.
4. O Concello Pleno na súa sesión de 24/09/10, aprobou provisionalmente a Delimitación.

Constátase que o expediente cumpre, respecto da documentación e tramitación administrativa, as determinacións contidas no apartado 2 da disposición adicional segunda da LOUG.



PTU-LU-10/025
O CORGO (LUGO)
DNR SAN CRISTOVO DE
CHAMOSO
AD- RESOLUCIÓN
Pax. 2 de 2

II.- ANÁLISE DA DELIMITACIÓN.

Analizado o documento e visto o informe subscrito pola Subdirección Xeral de Urbanismo, cómpre facer as seguintes consideracións:

Trátase dun proxecto de iniciativa pública promovido polo concello do Corgo, que propón a delimitación dun ámbito inmediato á estrada N-VI A Coruña-Madrid, cunha superficie aproximada de 78.887 m², no que se recolle o referido asentamento residencial, composto por 32 vivendas, diferenciándose varias zonas cualificadas como núcleo rural común, cunha superficie global duns 69.391 m² e viarios públicos que afectan a 9.496 m².

De acordo co indicado no Proxecto, o obxectivo é regularizar a situación do asentamento; así como viabilizar as expectativas de construción de novas vivendas dentro do mesmo.

O proxecto inclúe ordenanza coas condicións de uso e edificación aplicables nos terreos edificables do núcleo. Entre ditas condicións, determínanse:

- Tipoloxía: edificación illada ou encostada.
- Superficie, fronte e fondo mínimos de parcela (1000 m², 20 m. e 25 m., respectivamente).
- Recuados (3 m. a lindeiro posterior, así como ao lateral no caso de edificacións non adheridas; 4 m. ao eixo do vial na fronte ou o establecido na norma sectorial aplicable).
- Edificabilidade máxima: 0,35 m²_e/m², máis a superficie aproveitable baixo cuberta.
- Altura máxima das edificacións: 7 m., medidos consonte establece o art. 29.1.d) da LOUG, cunha altura máxima de cumio de 4 m.
- Grao máximo de ocupación de parcela: 25 %
- Configuración do baixo cuberta: pendente máxima do 30 %, permitindo a constitución de bufardas nunha proporción non superior ao 30 % da superficie total da cuberta.
- Así mesmo, o proxecto identifica o trazado do viario existente, con definición de novas aliñacións.

Delimítase no presente proxecto un asentamento residencial de recente formación, que é resultado dun proceso de parcelamento e edificación efectuado ao marxe do planeamento. Porén a meirande parte das edificacións están consolidadas reunindo as características propias dun núcleo rural nos termos do establecido na Disposición Transitoria 13^a.1 da LOUG.

De acordo coa documentación cartográfica e fotográfica dispoñible (cartografías baseadas en voos de setembro de 1983 e xuño de 1995; e ortofotografías aéreas do SIGPAC correspondentes a xullo de 2003 e abril de 2007) do casarío do asentamento, composto actualmente por 32 vivendas, 6 vivendas (19 %) terían máis de 25 anos; 17 vivendas (53 %) entre 15 e 25 anos; 6 vivendas (19 %) entre 7,5 e 15 anos. Polo tanto, máis do 90 % do casarío ten unha antigüidade superior a 7,5 anos; e máis do 70%, superior a 15 anos.



PTU-LU-10/025
O CORGO (LUGO)
DNR SAN CRISTOVO DE
CHAMOSO
AD- RESOLUCIÓN
Pax. 3 de3

Pola forma do asentamento e pola tipoloxía das edificacións, non presenta as características necesarias para a súa inclusión como núcleo rural histórico tradicional. Así mesmo, a superficie edificada dentro do ámbito delimitado representa algo máis da terceira parte da superficie máxima edificable nel, consonte aos parámetros de intensidade edificatoria establecidos no propio proxecto, polo tanto presenta dito ámbito unha consolidación suficiente de acordo co apartado b do artigo 13 da LOUG e en consecuencia pode considerarse como núcleo rural común.

III. RESOLUCIÓN.

Visto canto antecede, RESOLVO:

APROBAR A DELIMITACIÓN DO SOLO DE NÚCLEO RURAL COMÚN DE SAN CRISTOVO, parroquia de San Cristovo de Chamoso, concello de O Corgo, polas consideracións expostas no apartado II anterior, deixando constancia expresa de que non poderán admitirse as vivendas encostadas, dado que a tipoloxía única existente nese núcleo é a vivenda illada.

Contra esta Resolución, que non pon fin á vía administrativa, poderase interpoñer recurso de alzada ante o Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, no prazo dun mes que se contará a partir do día seguinte ó de notificación desta resolución, sen prexuízo de que os interesados poidan exercer, no seu caso, calquera outro que estimen procedente (artigos 48, 58, 114 e 115 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, modificado pola Lei 4/1999, de 13 de xaneiro).

No suposto de que o interesado sexa unha administración pública non caberá interpoñer recurso en vía administrativa, podendo interpoñer recurso contencioso - administrativo perante a sala do Contencioso - administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses contados dende o día seguinte ao da notificación, sen prexuízo da formulación, no seu caso, do requirimento previo en igual prazo (artigo 44 e 46 da Lei 29/1998, de 13 de xullo da xurisdición contencioso - administrativa).

Notifíquese o concello e publíquese no Diario Oficial de Galicia."

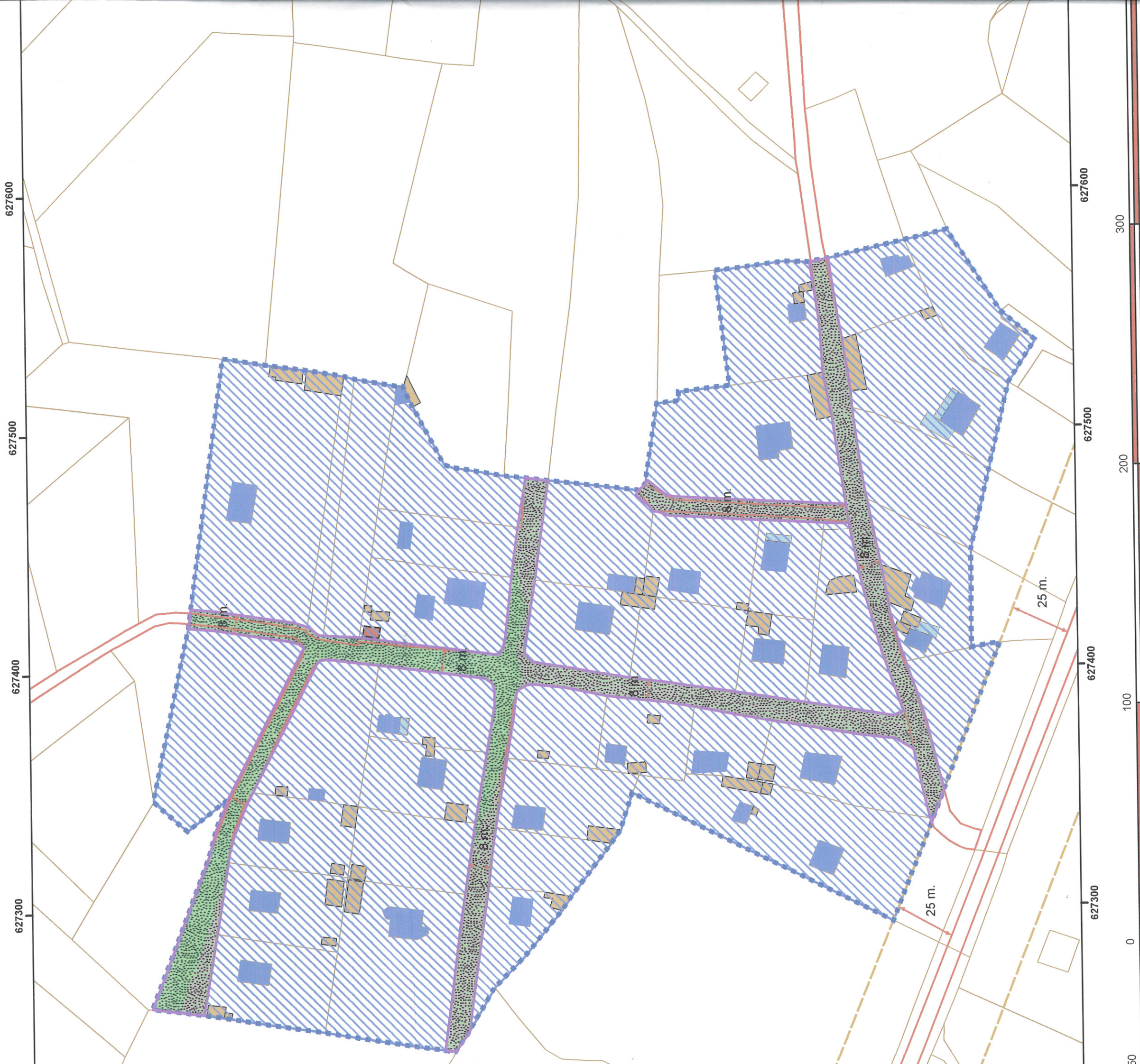
O que se lle comunica para o seu coñecemento e efectos oportunos.

Santiago de Compostela, 23 de decembro de 2010

A xefa do Servizo de Planificación Urbanística II


Marta Mariñas Busto





Coordenadas UTM Huso 29 del Elipsoide Internacional. Datum ED-1950.

ALINEACIONES E RASANTES

- Alineación de Vial (Teórico 8 m.)
- Borde de Vial (Real)
- Ancho de Rúa (8 metros)
- Línea Límite de Edificación (25 m.)

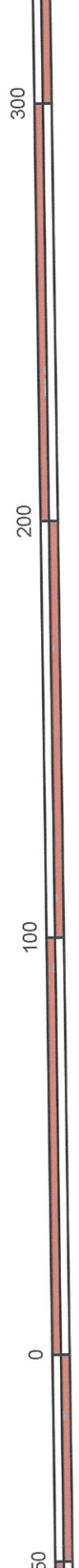
EDIFICACIONES EXISTENTES NO NÚCLEO

- Anexo Non Tradicional a Vivienda
- Vivienda Non Tradicional
- Invernadero
- Alpendre Non Tradicional

PROTECCIÓN DE BENS CATALOGADOS

- Xacementos Arqueolóxicos
- Elemento Catalogado
- Área de Protección de Bens Catalogados

Parcelario



A Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo aprobou definitivamente a delimitación do núcleo rural de San Cristovo de Chamoso, concello do Corgo, por resolución de 21 de decembro do 2010, que contén a seguinte normativa urbanística, disposición de carácter xeral para este núcleo:

1.ORDENANZAS DO NÚCLEO RURAL DE SAN CRISTOVO

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

0.1. OBXECTIVOS PREVISTOS.

O obxectivo previsto é 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.

0.2. CONDICIÓNS DE USO.

Os usos serán os establecidos no artigo 25 da LOUGA.

O uso característico no núcleo rural de San Cristovo será o residencial unifamiliar de vivenda illada.

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:

- Terciarios.
- Productivos.
- Turísticos.
- Pequenos talleres.
- Novas tecnoloxías da información.
- Dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos públicos.

0.3. CONDICIÓNS DE PARCELA.

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

Da mesma forma establecemos un fronte e un fondo mínimo.

parcela mínima	1000 m ²
fronte mínimo	20 m
fondo mínimo	25 m

0.4. CONDICIÓNS DE POSICIÓNS.

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

- A lindeiros laterais: en caso de querer recuar a edificación deste lindeiro será como mínimo 3 metros. No caso de que o uso da edificacións sexa o residencial será necesario garantir a condición de illamento non permitíndose a construción entre medianeiras.
- A lindeiro posterior: 3 metros.
- Vías de acceso: mínimo 4 metros o eixe da vía, sen menosprecio doutras normas sectoriais que impoñan un maior recuamento.

0.5. CONDICIÓN DE EDIFICABILIDADE E OCUPACIÓN.

Para determinar a edificabilidade das parcelas tívose en conta o análise do núcleo, vendo as parcelas xa edificadas.

0.5.1. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDADE:

A edificabilidade máxima será de 0,35 m² edificados/m² solo. No cálculo da edificabilidade no se terá en conta o aproveitamento baixo cuberta.

0.5.2. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN:

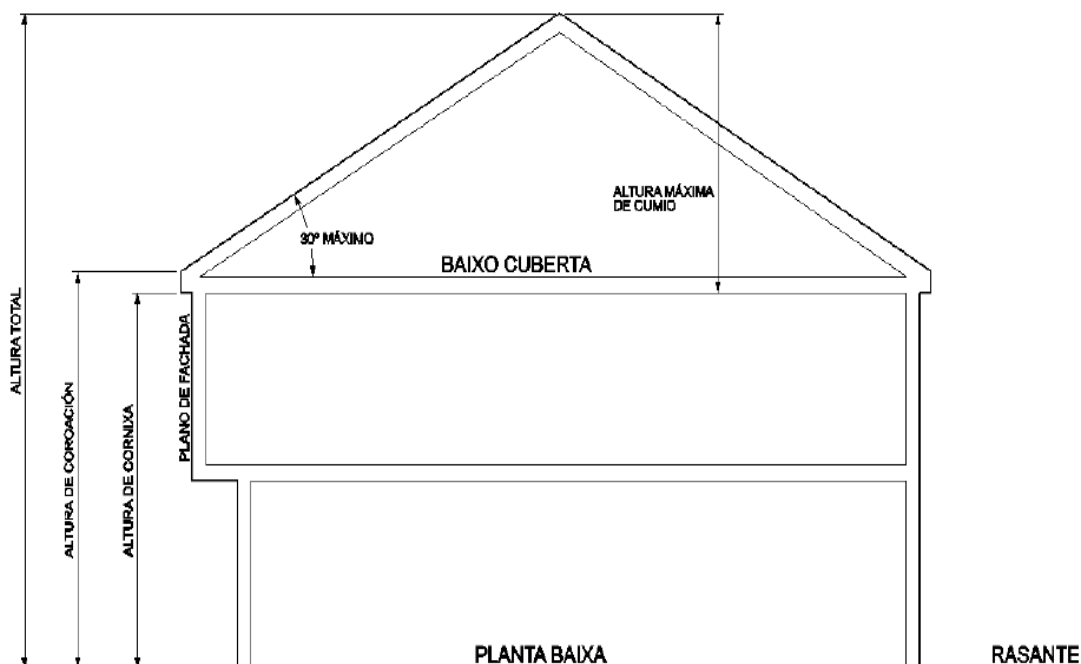
En canto a ocupación máxima da parcela será do 25%, con un máximo de 180 m² por cada volume construído. Consideraranse tódalas edificacións cubertas a efectos do cálculo da ocupación.

0.6. CONDICIONS DE VOLUME.

0.6.1. ALTURA MÁXIMA:

Planta baixa, primeira planta e permíttese 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 altura máxima de edificación será de 7 metros, e a altura máxima de cumio será de 4 metros.



0.6.2. PENDENTE MÁXIMA DE CUBERTA

A pendente máxima de cuberta será de 30 °, de acordo as condicións das edificacións existentes no núcleo.

0.6.3. APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA:

Permítese o aproveitamento baixo cuberta para uso residencial.

0.7. CONDICIÓNS PARTICULARES.

0.7.1. TIPOLOXÍA:

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

Cando o uso da edificación sexa o residencial manterase a condición de illamento. No resto de edificacións complementarias poderase achegar os lindeiros da parcela mantendo os recuamentos reflectidos no punto 10.4 de acordo as características predominantes do núcleo.

0.7.2. CONDICIÓNS ESTÉTICAS E DE COMPOSICIÓN:

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.

0.7.2.1. Fachadas:

As fachadas poden ser de cantería ou cachotería sen revestir, e en caso de utilizar revestimentos estes serán morteiros pintados ou estuco de exterior. En caso de utilizar outro acabado distinto dos indicados será preciso autorización municipal.

0.7.2.2. Cubertas:

O material de cuberta será a lousa. Excepcionalmente poderase utilizar outro material por razóns xustificadas e tras autorización municipal, sempre que garanten a adecuación co entorno. Para a utilización de mansardas na cuberta será preciso autorización municipal. A superficie de mansardas non sobrepasará un 30% da superficie total da cuberta.

0.7.2.3. Saíntes:

Os saíntes poderán ser de dous tipos:

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

Contra a presente normativa poderá interpoñerse recurso contencioso administrativo ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, sito na Coruña, no prazo de dous meses a contar desde o día seguinte ao da publicación deste edicto, de conformidade co establecido no Art. 107, nº3 da Lei 30/1992 de 26 de novembro, de réxime xurídico e procedemento administrativo común en relación co Art. 10.1.b da Lei 29/1998, de 13 de xullo, reguladora da xurisdición contenciosa administrativa.