











I	MEMORIA JUSTIFICATIVA	
II	NORMATIVA URBANÍSTICA	
	Capitulo 1.- NATURALEZA, ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REHABILITACION Y MEJORA DEL MEDIO RURAL	
	Capitulo 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL P.E.P.R.M.M.R. del núcleo de San Juan de Corgo	
	Capitulo 3.- TRAMITACIÓN	
	Capitulo 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN	
	Capitulo 5.- NORMAS DE USO	
	Capitulo 6.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	
	Capitulo 7.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO	
	Capitulo 8 .- ORDENANZA DE SUELO DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL	
	Capitulo 9. ORDENANZA DE AREA DE EXPANSIÓN DEL NUCLEO RURAL. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1	
	Capitulo 10. ORDENANZA DE AREA DE EXPANSIÓN DEL NUCLEO RURAL. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 2	
	Capitulo 11.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS	
	Capitulo 12.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES	
	FICHAS RED VIARIA	
III	POLIGONO DE ACTUACIÓN INTEGRAL	
IV	CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	

PLAN ESPECIAL DEL NÚCLEO RURAL DE SAN JUAN DE CORGO. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1- Planeamiento vigente. El municipio de O Corgo carece de planeamiento municipal, de hecho desde hace más de diez años el Ayuntamiento de O Corgo intenta llevar a término la redacción de un instrumento de planeamiento, sin que hasta el momento se haya conseguido. Se encuentra en redacción el P.G.O.M.

1.2.- Población y actividades económicas . El municipio de O Corgo presenta una población de 5.300 habitantes con una dinámica negativa aminorada por la tendencia de crecimiento de algunos asentamientos, tal es el caso del núcleo rural de San Juan de O Corgo (171 habitantes).

En el municipio la población ocupada se concentra mayoritariamente en el sector primario seguido del terciario, proporción que se invierte en el núcleo que nos ocupa, donde predominan las actividades comerciales y conviven pequeñas explotaciones agropecuarias de carácter tradicional y de familiar.

1.3.- Previsiones sobre actuaciones programadas por organismos públicos que afecten al núcleo de San Juan de O Corgo. Proyecto promovido por la Consellería de Medio Ambiente (Aguas de Galicia) para el abastecimiento de agua al Corgo (1ª fase).

1.4.- Infraestructuras existentes en el núcleo. El núcleo de San Juan de Corgo dispone de saneamiento en el tramo de la N-VI y tramo de acceso al Centro de Salud, el resto del núcleo carece de este servicio. Carece de servicio de abastecimiento de agua (previsto). Dispone de red de energía eléctrica y telefonía (aérea), alumbrado público y recogida de residuos sólidos. Es por tanto prioritario completar la red de saneamiento en todo el núcleo, y ejecutar la red de abastecimiento de agua.

1.5.- Red viaria existente. La carretera N-VI de titularidad estatal atraviesa el núcleo de este a oeste, encontrándose sin resolver los accesos al núcleo, lo que será por tanto una de las finalidades del Plan Especial. El resto de la red viaria de titularidad municipal permite el acceso rodado, de carácter deficitario por los estrechamientos que presenta en el tramo que desde la N-VI conduce al la Iglesia parroquial y cementerio (sur del núcleo) y en el tramo de acceso al Centro de Salud, Centro socio-cultural y Centro diurno de atención a la tercera edad (este último en previsión).

1.6.- Inventario de equipamientos y dotaciones locales existentes en el núcleo.

Sanitario: Centro de salud

Sociocultural: Centro socio-cultural en el antiguo Centro de salud

Administrativo: Antigua Cámara agraria

Religioso: Iglesia parroquial de San Juan de O Corgo

Funerario: Cementerio parroquial de San Juan de O Corgo

1.7.- Características de las edificaciones y construcciones existentes en el núcleo rural. Se diferencia claramente un conjunto en el núcleo tradicional formado por edificaciones tradicionales residenciales de planta baja y una alta y edificaciones auxiliares vinculadas a la actividad agrícola. Edificaciones de estructura de muros de carga de sillería o mampostería de piedra, cubiertas de pizarra irregular a dos o cuatro aguas, representativas de la arquitectura tradicional y que muchas de ellas son merecedoras de protección y conservación. Se aprecia un número significativo de edificaciones recientes de uso residencial y terciario. En cuanto al grado de ocupación en el número de edificaciones recientes es de la práctica totalidad mientras que el de las viviendas tradicionales es bajo.

1.8.- Características morfológicas del asentamiento. Sobre una orografía suave y de forma lineal se dispone el núcleo tradicional entorno al camino público que conduce a la Iglesia parroquial. Sin duda el “elemento desestructurador” del asentamiento tradicional es el ensanche de la antigua carretera de Castilla que se produce entorno a los años 70. Sucesivamente la construcción de edificaciones de una forma un tanto anárquica, fundamentalmente al norte de la N-VI, va desvirtuando el carácter propio del núcleo.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta se extiende al ámbito del núcleo rural de San Juan de Corgo, lo que implica la delimitación del núcleo distinguiéndose dos ámbitos; el núcleo rural tradicional, el área de expansión y dentro de ésta la delimitación de un polígono de actuación integral.

El objetivo del Plan Especial por tanto, presenta una doble vertiente, por un lado abordar y ordenar la dinámica de crecimiento anárquico del núcleo, orientando las nuevas construcciones a la zona de expansión y por otro la revitalización del núcleo tradicional, con un carácter protección y rehabilitación del conjunto característico de la arquitectura rural, para todo ello se hace necesario la ordenación de comunicaciones, infraestructuras, dotaciones y espacios libres públicos. De la misma forma el artículo 72.2 de la Ley 9/2002 modificada por la Ley 15/2004, contempla la posibilidad de redactar un plan especial con la finalidad exclusiva de

desarrollar una operación de carácter integral sobre una área de expansión del núcleo rural.

Para la delimitación del núcleo rural se sigue el criterio del artículo 13 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, que considera como núcleos rurales aquellos terrenos que sirviendo de soporte a un asentamiento de población diferenciado administrativamente, presenta unas características morfológicas y de tipología tradicional de las edificaciones.

El ámbito del núcleo rural tradicional se delimita siguiendo el parcelario y los caminos, como máximo a 50 metros de las edificaciones tradicionales, resultando una superficie de 37.361 m². La zona de expansión comprende un área máxima de 200 ms desde la poligonal del ámbito tradicional, corrigiendo el crecimiento lineal marcado por la carretera N-VI.

Superficie del ámbito delimitado como núcleo rural tradicional :	37.361 m ²
Superficie del ámbito delimitado como área de expansión :	80.697 m ²
(incluye el ámbito del polígono)	
Superficie del ámbito del polígono de actuación integral :	44.630 m ²

Comunicaciones, infraestructuras y dotaciones. Mediante la ordenación se pretende corregir y mejorar los accesos desde la N-VI al Norte y Sur del núcleo; apertura de un vial paralelo a la carretera estatal y ensanchamiento de las vías locales en el tramo (sur) que desde ésta conduce a la iglesia y cementerio, con un tratamiento diferenciado en el conjunto de edificaciones tradicionales, y en el tramo (norte) que desde la carretera conduce al Centro de Salud y Centro socio-cultural. Se contempla completar el saneamiento a la totalidad del núcleo y la previsión del abastecimiento de agua. En cuanto a la superficie destinada a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones locales resulta lo siguiente:

EXISTENTE	SUP. PARCELA
Centro de salud y centro socio cultural. Titularidad pública.	4.623 m ²
Espacio libre. Titularidad pública.	167 m ²
Iglesia y cementerio parroquial. Titularidad privada.	810 m ²
Antigua Cámara agraria. Titularidad pública.	1.237 m ²

A OBTENER (POLIGONO DE ACTUACION INTEGRAL)	SUP. PARCELA
Espacios libres públicos.	4.888 m ²
Equipamientos públicos.	1.570 m ²

Mediante el Polígono de actuación integral se obtiene una superficie destinada a viales y aparcamientos públicos de 10.733 m².

Se elabora un catálogo de edificaciones y elementos singulares a proteger, su normativa de aplicación y nivel de protección.

3. ESTUDIO DE LA PARROQUIA

La parroquia conforma una circunscripción territorial basada en la tradición y su origen se remonta a los primeros tiempos de la cristianización en Galicia, delimita una unidad geográfica, cultural y social a pesar de no tener carácter de entidad administrativa puesto que no tiene personalidad jurídica propia. La entidad de San Juan de O Corgo pertenece a la parroquia del mismo nombre, en ella se ubica la Iglesia y el cementerio parroquial que da origen al propio asentamiento.

Capítulo 1.- NATURALEZA, ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REHABILITACION Y MEJORA DEL MEDIO RURAL

ARTICULO 1.1. NATURALEZA

El Plan Especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural del núcleo de San Juan de Corgo, en adelante P.E.P.R.M.M.R del núcleo rural de San Juan de Corgo, se redacta en aplicación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, y demás legislación urbanística de aplicación.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 68.2 y artículo 72.2 de la Ley 9/2002, modificada por la Ley 15/2004, en ausencia de planeamiento general municipal el presente P.E.P.R.M.M.R. Del núcleo de San Juan de Corgo tiene por finalidad la protección, rehabilitación, mejora y el desarrollo de una operación de carácter integral sobre el área de expansión del núcleo rural.

ARTICULO 1.2. AMBITO

El ámbito territorial del Plan Especial comprende los terrenos incluidos en el núcleo rural de San Juan de Corgo, así como el área de expansión del asentamiento, delimitado en los planos de ordenación.

ARTICULO 1.3. EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

El capítulo III del Título II de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre se aplica a los efectos de la aprobación de los planes que se producirán a la entrada en vigor del presente P.E.P.R.M.M.R. del núcleo de San Juan de Corgo.

Capítulo 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DEL P.E.P.R.M.M.R. del núcleo de San Juan de Corgo

ARTICULO 2.1.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo de núcleo rural tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en el presente Plan Especial.

ARTICULO 2.2.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, los propietarios de los terrenos incluidos en suelo de núcleo rural de San Juan de Corgo, deberán:

- a) Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario necesario y ejecutar a su cargo, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.
- B) Los propietarios de terrenos incluidos en polígonos para el desarrollo de actuaciones de carácter integral estarán obligados a:
 - b.1) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.
 - b.2) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el Plan Especial.
 - b.3) Solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el Plan especial así lo establezca.
 - b.4) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha área.

Capítulo 3.- TRAMITACION

ARTICULO 3.1.-TRAMITACION

La tramitación del presente Plan Especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural se ajustará a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre.

Capítulo 4.- NORMAS DE URBANIZACION

ARTICULO 4.1.- OBJETO

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones de urbanización que se desarrollen en el ámbito del núcleo rural.

ARTICULO 4.2.- NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/1997, de 20 de agosto de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y sus reglamentos de desarrollo.

- Todas aquellas normas aplicables de rango superior aplicándose estas Normas con carácter complementario.

ARTICULO 4.3.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

4.3.1.- Se garantizará una dotación mínima de 200 litros/habitante x día. En el supuesto de que no se pueda garantizar por insuficiencia de la red municipal se deberá prever la construcción de depósitos con capacidad suficiente para almacenar el agua de consumo con un mínimo de 50 litros/habitante x día.

4.3.2.- Serán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad que determinan las disposiciones vigentes.

4.3.3.- Las tuberías se dispondrán a una profundidad tal que garanticen su protección frente al tránsito rodado u otras cargas, debiendo incrementar esta protección en los cruces con otras canalizaciones. Con carácter general la profundidad mínima bajo aceras será de 0,50 m, incrementándose bajo calzadas a 1,00 m, pudiendo reducirse en aquellos casos en los que se justifique previamente la imposibilidad de cumplir estos mínimos, en cuyo caso deberán adoptarse protecciones especiales.

4.3.4.- La distancia horizontal y vertical de las tuberías de agua potable a las canalizaciones de saneamiento y alcantarillado deberán ser de 1,00 m debiendo disponerse las primeras a un nivel superior. Estas distancias podrán reducirse en aquellos casos en los que se justifique previamente la imposibilidad de cumplir estos mínimos.

4.3.5.- Los materiales a emplear en toda la red de abastecimiento deberán cumplir con las normas UNE que correspondan.

ARTICULO 4.4.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

4.4.1.- La evacuación de aguas residuales se realizará a la red de alcantarillado. Excepcionalmente y previa justificación de la imposibilidad de conexión con la red de alcantarillado se autorizará un sistema de depuración individual siempre y cuando se garantice la inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas.

4.4.2.- Las acometidas a la red de alcantarillado se harán siempre a pozos de registro que deberán disponerse como mínimo cada 50 ms y en cada cambio de dirección.

4.4.3.- Los materiales a emplear en toda la red de saneamiento deberán cumplir con las normas UNE que le correspondan.

ARTICULO 4.5.- RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

4.5.1.- Red de transporte.

- Se prohíben los nuevos tendidos aéreos, debiendo soterrarse cuando se ejecute el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.5.2.- Red de reparto.

- Las nuevas líneas de reparto se dispondrán subterráneas. Las nuevas ETD se instalarán dentro de edificios.

4.5.3.- Red de distribución.

- Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión deberán ser enterradas bajo las aceras en las vías públicas cuando se ejecute el correspondiente Proyecto de Urbanización.

ARTICULO 4.6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO

- Deberán enterrarse las nuevas redes de alumbrado público. Las redes aéreas existentes deberán enterrarse cuando se ejecute el correspondiente Proyecto de Urbanización.

ARTICULO 4.7.- RED DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES

- Los tendidos aéreos existentes de telefonía deberán enterrarse cuando se ejecute el correspondiente Proyecto de Urbanización. Los nuevos tendidos deberán ir siempre subterráneos.

ARTICULO 4.8.- SISTEMA VIARIO

- Los pavimentos de las calzadas se dimensionarán suficientemente en función de las cargas que vayan a soportar. Las dimensiones y secciones de los viales se ajustarán a lo dispuesto en el plano de ordenación y fichas de detalle para la red viaria (viales del S1 al S6 y detalle constructivo correspondiente a S6).

- El diseño de aceras y bordillos se realizará de tal forma que se ajuste a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas. El pavimento de las aceras será antideslizante.

ARTICULO 4.9.- ESPACIOS LIBRES , PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

- En el diseño de paseos peatonales y áreas de descanso o juego en los que se contemplen pavimentos, se evitará el empleo de materiales asfálticos y cerámicos, utilizando materiales pétreos.

- En las plantaciones que se realicen en parques y jardines deberán predominar las plantas autóctonas.

ARTICULO 4.10.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Los proyectos de urbanización a ejecutar en este ámbito deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, así como a lo especificado en las presentes Normas, no pudiendo modificar las previsiones contenidas en este Plan Especial.

Capítulo 5.- NORMAS DE USO

ARTICULO 5.1.- OBJETO

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de los usos en función del destino urbanístico de los terrenos incluidos en el ámbito del núcleo rural.

ARTICULO 5.2.- NORMATIVA APLICABLE

- Todas aquellas normas de rango superior, aplicándose éstas con carácter complementario.
- Todos los edificios y locales que se destinen a los diferentes usos deberán cumplir la legislación sectorial aplicable referente a la actividad concreta que se desarrolle.
- Las presentes Normas serán de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de reforma y ampliación.

ARTICULO 5.3.- CLASIFICACIÓN DE USOS

Los usos que se desarrollan en el núcleo rural objeto de este Plan Especial se clasifican como sigue:

5.3.1.- Uso característico: Residencial Unifamiliar, única vivienda con parcela propia que puede ser aislada o adosada según la ordenanza aplicable a la zona.

- a) Todas las construcciones de nueva planta o rehabilitaciones que se efectúen para el uso rehabilitación deberán ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre sobre supresión de la cédula de habitabilidad, donde se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad a las que han de ajustarse las viviendas. Para viviendas de protección oficial se estará a lo dispuesto en su normativa reguladora.
- b) No se permitirán viviendas en sótanos o en plantas semisótano salvo que se trate de piezas habitables vinculadas a la planta baja.

5.3.2.- Uso característico: Terciario

5.3.2.1.- Uso comercial. Aquel que se produce en edificios o locales destinados a la compraventa al por menor o la prestación de servicios personales.

Se establecen las siguientes categorías:

- I) Edificios en los que el uso dominante sea el comercial
- II) Locales comerciales en primer sótano, semisótano y planta baja.

Todos los locales de uso comercial deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3,00 ms.
- b) Los locales comerciales que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato

- superior, estando vinculados por el interior.
- c) En aquellos casos en los que se disponga el local comercial en planta baja de una vivienda; éste no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con la vivienda; la altura libre de las dos plantas será la misma.
 - d) El diseño de las circulaciones interiores, pasillos, escaleras y accesos se ajustarán a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de accesibilidad.
 - e) La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de que sea natural los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la planta del local excluyendo los almacenes y trasteros. Si la ventilación es natural tendrá al menos 1/20 de la planta del local, o la necesaria para garantizar al menos 6 renovaciones/hora, excluyendo almacenes y trasteros.
 - f) Los locales destinados al comercio dispondrán al menos de un cuarto con inodoro y lavabo. Para superficies mayores de 250 m² se dispondrán dos cuartos de aseo diferenciados por sexos y por cada 200 m² de superficie que se incremente se dispondrá otros dos cuartos de aseo.
 - g) Los establecimientos del sector de alimentación con superficie mayor de 250 m² construidos deberán disponer de un cuarto de basuras.

5.3.2.2.- Uso de oficinas. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas, de prestación de servicios financieros, despachos profesionales, y servicios similares de carácter público o privado.

Se establecen las siguientes categorías:

- I) Edificios en los que el uso dominante o exclusivo sea el de oficina.
- II) Locales de oficinas en planta baja o planta primera.
- III) Despachos profesionales vinculados a la vivienda del titular y con una ocupación inferior al 50% de la vivienda

Todos los locales de uso de oficinas deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- A) La altura mínima libre de los locales destinados al uso de oficina será de 2,60 ms.
- b) Los locales destinadas a oficinas que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando vinculados por el interior. En sótanos y semisótanos solo se admitirá almacenes, trasteros, cuarto de instalaciones o servicios, pudiendo ser la altura mínima de 2,20 ms.

- c) En aquellos casos en los que se disponga el local de oficinas en planta baja de una vivienda; éste no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con la vivienda; la altura libre de las dos plantas será la misma.
- d) El diseño de las circulaciones interiores, pasillos, escaleras y accesos se ajustarán a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de accesibilidad.
- e) Los locales de oficina dispondrán de al menos de un cuarto de aseo formado por inodoro y lavabo. Los locales de oficina de superficie mayor de 200 m² dispondrán de dos cuartos de aseo diferenciados por sexos, por cada 100 m² de superficie que se incremente se dispondrán otros 2 cuartos de aseo.
- f) La iluminación y la ventilación podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural los huecos de iluminación tendrán una superficie total no inferior a 1/8 de la planta del local y la ventilación 1/20 de la superficie de la planta, se excluyen los almacenes, trasteros, cuartos de instalaciones o servicios y pasillos.

5.3.2.3.- Uso hostelero. Se incluyen en este uso los edificios o locales de servicio destinados a la expendición de comidas y/o bebidas, tales como bares, cafeterías, restaurantes, mesones, etc

Se establecen las siguientes categorías:

- I) Bares, vinotecas, café, café-bar, cafeterías, restaurantes, mesones, asadores, tabernas, bodegas, hamburgueserías, pizzerías, salas de internet, salas de juegos recreativos y salas de bingo, con una superficie menor de 150 m².
- II) Los incluidos en la categoría anterior y aquellos cuya superficie sea mayor de 150 m² y menor de 600 m².
- III) Los incluidos en las dos categorías anteriores y aquellos cuya superficie sea mayor de 600 m² y además, café concierto, café-bar especial, café-cantante, pub, disco-pub, karaokes, piano-club, salas de fiesta, discotecas, salones de baile y tablaos. Se excluyen expresamente de esta categoría los bares de alterne, barras americanas, whisquerías y night-club.

Todos los locales de uso hostelero deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Las citadas superficies se computarán como superficie útil de todos los espacios destinados al público, descontándose por tanto la superficie de las zonas no accesibles para el público.
- B) Se admitirán locales de uso hostelero comprendidos en la categoría I) en edificios de uso compartido y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Se

- prohíbe expresamente el uso hostelero en sus categorías II) y III) en edificios compartidos con el uso residencial.
- c) Se prohíbe el establecimiento del uso hostelero en plantas de sótano o semisótano, debiendo disponerse en planta baja y planta alta siempre que esta última esté vinculada a la planta baja por el interior del edificio. Se excluyen los trasteros y almacenes, cuartos de instalaciones o servicios.
 - d) Los establecimientos hosteleros de superficie superior a 200 m² deberán disponer de cuarto de basuras.
 - e) Todos los locales destinados a uso hostelero dispondrán al menos de dos cuartos de aseo separados por sexos y dotados como mínimo de inodoro y lavabo. Para los establecimientos de superficie mayor de 150 m² y menor de 300 m² se dotarán al menos los aseos de señoras de 3 inodoros y dos lavabos y los aseos de caballeros de 1 inodoro, 2 urinarios y un lavabo.
 - f) Se dispondrá ventilación forzada que permita un mínimo de 10 renovaciones/hora. La evacuación de aire caliente y/o viciado de los locales se realizará de forma que el punto de salida del aire diste como mínimo 2,50 metros en horizontal y fuera de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paño.
 - g) Los conductos de ventilación de aseos y cuartos de basuras, los conductos de evacuación de humos y gases serán exclusivos para el establecimiento.

5.3.2.4. Uso hotelero. Aquellos edificios o locales destinados al alojamiento temporal de personas.

Se establecen las siguientes categorías:

- I) Establecimientos de turismo rural. Comprende todos los establecimientos que se emplacen en edificios de tipología tradicional rehabilitados a tal efecto. Los establecimientos comprendidos en esta categoría podrán estar ubicados en edificios de uso compartido.
- II) Establecimientos hoteleros con un número de camas no superior a 40. Los establecimientos comprendidos en esta categoría podrán estar ubicados en edificios de uso exclusivo.

Todos los locales de uso hostelero cumplirán además de las condiciones que les sean de aplicación por la legislación específica, todas aquellas fijadas en la ordenanza concreta de la zona donde se ubique.

5.3.3.- Uso característico: Industrial. Locales o edificios dedicados al conjunto de operaciones de elaboración, transformación, reparación, envasado, almacenaje y distribución de productos.

Se establecen las siguientes categorías:

- I) Actividades artesanales. Los locales comprendidos en esta categoría podrán estar ubicados en edificios de uso compartido.
- II) Locales o edificios destinados a la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico con una superficie no superior a 150 m², pudiendo llevar aparejada la venta directa al público. Podrán estar ubicados en edificios de uso compartido.
- III) Edificios destinados a la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico con una superficie superior a 150 m² e inferior a 300 m², pudiendo llevar aparejada la venta directa al público. Se ubicarán en edificios de uso exclusivo.

Todos los locales y edificios cumplirán además de la legislación específica aplicable, todas aquellas fijadas en la ordenanza concreta de la zona en la que se ubique.

5.3.4.- Uso característico: Guarda del automóvil. Locales o edificios destinados a la guarda de los vehículos automóviles.

Se consideran las siguientes categorías:

- I) Garaje familiar, vinculado a vivienda unifamiliar con un número máximo de 4 plazas de automóvil
- II) Garaje aparcamiento, vinculado al uso del edificio, situado en plantas bajas o bajo rasante.
- III) Aparcamiento público, situado bajo rasante de suelo de uso público.

5.3.5.- Uso restantes.

Comprende los siguientes usos: sanitarios, asistenciales, deportivos, educativos, religiosos, administrativos, de servicios públicos y socio-culturales, funerarios, espacios libres y zonas verdes.

Se atenderán en todo a lo dispuesto por los organismos competentes en cada caso.

Capítulo 6.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ARTICULO 6.1.- OBJETO

Las presentes Normas tienen por objeto regular la edificación y construcción que se desarrolle en el ámbito del núcleo rural.

ARTICULO 6.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

Las condiciones de parcela serán de aplicación a todas las obras de nueva construcción. En el ámbito del núcleo rural se establecen para cada ordenanza grafiada en los planos.

Las parcelaciones que se efectúen deberán ajustarse a las condiciones establecidas para cada ordenanza. Para el caso de segregaciones de parcelas edificadas deberá tenerse en cuenta la edificabilidad y la ocupación de lo edificado, siendo indivisible la parcela para el supuesto de que estuviesen agotadas con arreglo a lo establecido por la ordenanza que le corresponda.

ARTICULO 6.3.-CONDICIONES DE POSICION

Las condiciones de posición serán de aplicación a todas las obras de nueva construcción, obras de ampliación de los edificios existentes y cualquier obra que suponga una modificación de las condiciones de posición de lo edificado.

6.3.1.-ALINEACION EXTERIOR.- Se entiende por alineación exterior la línea que limita la parcela de los viales, de los terrenos destinados equipamientos públicos, de los espacios libres y de otras parcelas.

6.3.2.-ALINEACION INTERIOR.- Se entiende por alineación interior dentro de cada parcela la línea límite de ocupación por la edificación.

6.3.3.-RETRANQUEOS.- Se entiende por retranqueo la superficie de terreno comprendida entre la alineación exterior y la alineación interior dentro de cada parcela, medida sobre una línea recta perpendicular a la alineación exterior.

6.3.4.-RASANTE.- Se entiende por rasante el perfil longitudinal de una vía pública tomado en el eje de la vía.

6.3.5.-ALINEACION DE LA EDIFICACION

1.- Zonas en las que se señala la alineación interior en el plano de ordenación:

- a) Para parcelas con frente a una calle, la alineación interior tendrá carácter de máximo y de mínimo para un plano de fachada del edificio que deberá coincidir con el del acceso principal al edificio. En el caso de que sobre la parcela se dispongan más de un edificio o este se descomponga en varios volúmenes independientes como mínimo un

- plano de fachada de al menos uno de los edificios o volúmenes coincidirá con la alineación interior establecida.
- b) Para parcelas con frente a dos calles o en esquina, la alineación interior tendrá carácter de máximo y de mínimo, al menos para un plano de fachada del edificio debiendo coincidir con la del acceso principal al edificio. En el caso de que sobre la parcela se dispongan más de un edificio o éste se descomponga en varios volúmenes independientes, como mínimo un plano de fachada de al menos uno de los edificios o volúmenes coincidirá con una de las alineaciones interiores establecidas.
 - c) Para parcelas con frente a calle y a espacios libres públicos, la alineación interior tendrá carácter de máximo y de mínimo para el frente a espacios libres públicos, al menos para un plano de fachada del edificio, teniendo carácter de máximo para el frente a calle. En el caso de que sobre la parcela se dispongan más de un edificio o éste se descomponga en varios volúmenes independientes, como mínimo un plano de fachada con frente a espacios libres públicos de al menos uno de los edificios o volúmenes coincidirá con la alineación interior establecida, teniendo carácter de máximo la alineación interior para el frente a calle.

2.- Zonas en las que no se señala la alineación interior en el plano de ordenación. Se estará a lo dispuesto por la ordenanza que le corresponda.

6.3.5.-ALINEACION DE LOS CIERRES DE PARCELA

La alineación exterior señalada en los planos de ordenación tendrá carácter de máximo para los cierres de parcela que se realicen con obra de fábrica, elementos diáfanos, postes, pantallas vegetales o cualquier solución similar.

ARTICULO 6.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de posición serán de aplicación a todas las obras de nueva construcción, obras de ampliación de los edificios existentes y cualquier obra que suponga una modificación de las condiciones de volumen de lo edificado.

6.4.1.-OCUPACION.- Se entenderá por ocupación la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie de la parcela correspondiente (excluyendo viales y espacios libres públicos). La superficie ocupable por un edificio es la resultante de la proyección sobre un plano horizontal de los planos de fachada del edificio, descontando los balcones abiertos, voladizos abiertos y cuerpos volados abiertos y computando al 50% los porches o similares abiertos al menos en 2/6 partes de su volumen.

6.4.2.-EDIFICABILIDAD MAXIMA.- Es la relación entre la superficie edificable y

la superficie de la parcela excluyendo las superficies no edificables públicas (espacios libres públicos y viales).

6.4.3.-SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.- Es el resultado de la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas del edificio o edificios. Se excluyen a los efectos de determinar la edificabilidad máxima:

- a) Las plantas de sótano o semisótano,
- b) la superficie bajo cubierta siempre y cuando la altura libre de piso no supere 1,80 ms,
- c) los huecos de aparatos elevadores,
- d) los patios interiores no cubiertos
- e) los balcones abiertos, voladizos abiertos y cuerpos volados abiertos,
- f) el 50% de los porches o similares abiertos al menos en 2/6 partes de su volumen

6.4.4.-MEDICION DE ALTURAS.- Se tomará como cota de referencia la rasante de la acera cuando la línea de edificación coincida con la alineación exterior, para edificios retranqueados se considerara la cota del terreno en contacto con el edificio en el centro de todas las fachadas.

6.4.5.-ALTURA DE PISO.- Se entiende por altura de piso la distancia vertical medida entre las caras superiores de los forjados de planta.

6.4.6.-ALTURA LIBRE DE PISO.- Es la distancia vertical medida desde la cara superior del pavimento terminado del forjado de planta hasta la cara inferior del forjado de la planta superior descontando el falso techo en su caso.

6.4.7.-ALTURAS LIBRES.- Las alturas libres mínimas serán las que siguen:

- a) Plantas bajo rasante, sótanos y semisótanos; 2,20 ms
- b) Plantas bajas y plantas de piso; 2,50 ms
- c) Planta bajo cubierta con posibilidad de uso; al menos el 40% de la superficie útil tendrá una altura libre de 2,50 ms

6.4.8.-ALTURA MAXIMA DE CORNISA.- Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o la cota del terreno para edificios retranqueados y la cara inferior del último forjado horizontal.

6.4.9.-VUELO Y ALTURA DE CORNISA.- A partir del plano de fachada se admite un vuelo máximo de cornisa de 0,50 ms, excluyendo aquellas edificaciones incluidas en el catálogo. Se entiende por altura de cornisa la distancia vertical medida sobre el vuelo de cornisa desde la cara inferior del forjado horizontal hasta la cara superior del forjado de cubierta, se admite como máximo una altura de 0,30 ms, excluyendo aquellas edificaciones incluidas en el catálogo.

6.4.10.-PLANTAS BAJO RASANTE.- Se consideraran plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos que reúnan las siguientes condiciones; para los sótanos la cara inferior del forjado de techo no podrán superar la cota de referencia tomada para la medición de alturas; para los semisótanos la inferior del forjado de techo no podrá superar 0,90 ms medidos desde la cota de referencia tomada para la medición de alturas. Todas aquellas plantas que superen la cota de referencia tomada para la medición de alturas se consideraran plantas sobre rasante.

6.4.11.-PLANTAS BAJAS.- Se entiende por planta baja la situada al nivel de la cota de referencia tomada para la medición de alturas, o que supere esta cota como máximo 0,90 ms.

6.4.12.-PLANTA DE PISO.- Se entiende por planta de piso las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja. El acceso a la planta de piso se realizará desde la planta baja, no se admiten escaleras o rampas exteriores.

6.4.13.-PLANTA BAJO CUBIERTA.- Se entiende por planta bajo cubierta la situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior del forjado de cubierta.

6.4.14.-CUBIERTAS.- Para cubiertas inclinadas la pendiente máxima de los faldones de cubierta deberá ser de 30°. Las cubiertas serán preferentemente a dos o a cuatro aguas formadas por planos continuos, no se admiten quiebras en los faldones.

En el caso de cubiertas planas no se admiten vuelos de cornisa que sobresalgan del plano de fachada, se admiten petos con una altura máxima de 1,10 metro medido desde la altura máxima de cornisa. Para el caso de terrazas o cubiertas planas transitables por encima del peto podrán disponerse elementos diáfanos a modo de barandillas hasta una altura máxima de 0,70 ms.

6.4.15.-VUELOS Y SALIENTES EN FACHADAS.- De las alineaciones exterior e interior establecidas sólo podrán sobresalir;

- a) cornisas, aleros o similares,
- b) salientes de uno o varios huecos de fachada a modo de balcones o galerías abiertos o cerrados con un vuelo máximo de 1,00 m siempre y cuando se dispongan a una altura mínima de 3,00 ms medidos desde la cota de referencia tomada para la medición de alturas hasta la cara inferior del saliente.
- c) toldos, marquesinas, anuncios publicitarios o similares en las condiciones que el Ayuntamiento establezca para cada situación

ARTICULO 6.5.- CONDICIONES ESTETICAS

Las condiciones estéticas serán de aplicación a todas las obras de nueva

construcción, obras de ampliación de los edificios existentes y cualquier obra que suponga una modificación de las condiciones estéticas de lo edificado.

6.5.1.-FACHADAS.- Con carácter general los propietarios de toda clase de edificios deberán mantener las fachadas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y estética. Sin perjuicio de lo dispuesto por la ordenanza aplicable deberán reunir las siguientes condiciones estéticas;

- A) se prohíbe el empleo como vistos de materiales fabricados para ser revestidos,
- b) todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tener el tratamiento de fachadas,
- c) cuando un edificio sirva a más de un uso, o bien éste se descomponga en varios volúmenes aun cuando sean independientes el proyecto de edificación deberá contener el diseño de fachada de todo el edificio o del conjunto de volúmenes de tal forma que armonicen,
- d) las medianeras vistas o paredes unidas al descubierto deberán recibir el mismo tratamiento de fachada que el resto del edificio

6.5.2.-CIERRE DE BALCONES, BALCONADAS, GALERIAS O TERRAZAS

Para las edificaciones que se construyan a partir de la entrada en vigor del Plan Especial, el proyecto de edificación deberá contener los balcones, balconadas, galería o terrazas cerrados formando una unidad con la fachada o fachadas.

Para las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan Especial y sin perjuicio de lo que se determine para los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, cuando se pretenda cerrar balcones, balconadas, galerías o terrazas, deberá justificarse a través del proyecto la integración de la actuación dentro de la unidad de fachada o fachadas.

6.5.3.-CIERRES DE PARCELAS.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos opacos, diáfanos o pantallas vegetales ajustándose a las siguientes condiciones;

- a) para elementos opacos tales como obra de fábrica, la altura máxima será de 1,50 ms, pudiendo disponer por encima de ésta elementos diáfanos hasta una altura máxima total de 2,50 ms .
En los cierres de parcela que se realicen con obra de fábrica en las zonas incluidas en la ordenanza S.N.R.T., se empleara preferentemente la piedra, en el caso de fábricas de bloque o ladrillo, estas deberán ser revestidas con morteros en colores próximos al ocre. Estas limitaciones de altura no serán de aplicación a las obras de reparación y conservación de muros de cierre tradicionales.
- b) para cierres diáfanos hasta una altura máxima de 2,50 ms
- c) para pantallas vegetales hasta una altura máxima de 2,50 ms

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones aquellos casos debidamente justificados por razón de la implantación que se realice.

6.5.4.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Con carácter general los propietarios de toda clase de terrenos incluidos en el ámbito del núcleo rural estarán obligados a mantenerlos en condiciones de salubridad y limpieza. Además, los espacios libres de edificación dentro de cada parcela deberán reunir las siguientes condiciones;

- a) al menos el 10% de la superficie de la parcela estará destinado a espacio libre ajardinado, siendo preceptiva la plantación de al menos una especie arbórea,
- b) en el caso de que en la ordenación de los espacios libres de la parcela se empleen pavimentos continuos la superficie pavimentada no deberá superar el 30% de la superficie de la parcela,
- c) se prohíbe el depósito de vehículos o maquinaria de desguace
- d) se prohíbe el depósito de escombros o materiales de obras, una vez finalizadas las obras de construcción.

6.5.5.-MARQUESINAS, TOLDOS Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS

Se prohíbe la instalación de toldos fijos o la construcción de marquesinas en edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Los toldos fijos y marquesinas se dispondrán a una altura mínima libre de 3,00 ms medidos desde la cota de referencia tomada para la medición de alturas. Para edificios alineados a la alineación exterior los salientes máximos de toldos y marquesinas el saliente máximo será de 1,00 ms. Para edificios retranqueados, el saliente máximo de toldos y marquesinas será de inferior o igual a la distancia entre la alineación interior y exterior medida sobre la perpendicular a la alineación exterior.

Los anuncios publicitarios y rótulos luminosos que se coloquen sobre el plano de fachada no deberán sobresalir más de 10 cms de éste y sus dimensiones serán iguales o inferiores a 1/3 de las dimensiones del hueco mayor de la fachada en que se instale.

Aquellos anuncios publicitarios y rótulos luminosos que se coloquen perpendiculares al plano de fachada deberán situarse a una altura libre mínima de 3,00 ms medida sobre la cota de referencia para la medición de alturas, no pudiendo sobresalir más de 50 cms del plano de fachada.

Capítulo 7.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

ARTICULO 7.1.-DEBER DE CONSERVACION

Con carácter general los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones están obligados a mantenerlos en las condiciones establecidas en el artículo 9 de la Ley 9/2002.

En el caso de urbanizaciones de iniciativa particular comprendidas en el polígono de actuación integral, y en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, el propietario o propietarios deberán hacerse cargo de la conservación de viales, redes de distribución y servicio, alumbrado público, mobiliario, espacios libres y todos aquellos elementos y servicios que formen parte de la urbanización.

ARTICULO 7.2.-DECLARACION DE RUINA

Para la declaración de ruina se estará a lo dispuesto por el artículo 201 de la Ley 9/2002.

ARTICULO 7.3.-RUINA DE EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO

La declaración de ruina de edificios catalogados o protegidos no autoriza su demolición salvo en aquellos casos de ruina inminente que no siendo viable la reparación, ello conlleve un peligro para la seguridad pública. En estos casos la demolición no deberá implicar necesariamente la demolición de la totalidad del edificio, limitándose exclusivamente a las actuaciones necesarias para salvar el riesgo inminente. Se estará en cualquier caso, a lo dispuesto a estos efectos en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y en particular a la Ley 8/1995 del patrimonio cultural de Galicia.

ARTICULO 7.4.- EDIFICIOS CATALOGADOS

Se elabora un Catálogo de Bienes Protegidos, que comprende aquellos edificios que por sus valores culturales e históricos deban ser objeto de protección y conservación. Cualquier intervención en los edificios o elementos incluidos en el Catálogo o en sus entornos de protección requerirá el informe preceptivo y vinculante de la Consellería de Cultura.

7.4.1.-NIVELES DE PROTECCIÓN Y CONSERVACION

Se establecen los siguientes niveles de protección y conservación:

Nivel I. Comprende aquellos edificios propiedad de la Iglesia católica y corresponde a la Iglesia parroquial de San Juan de O Corgo. Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y en particular a la Ley 8/1995 del patrimonio cultural de Galicia.

Nivel II. Se incluyen en este nivel aquellos edificios en buen estado de conservación, en los que las intervenciones realizadas no desvirtúan el

valor de la edificación ni del entorno. Comprende los señalados como C1, C2, C3, C4, C5, C9, C10 y C12.

Nivel III. Comprende aquellos edificios en estado de conservación regular o malo, o bien aquellos que presentan intervenciones que desvirtúan el valor de la edificación y del entorno. Se incluyen los señalados como C7 y C11.

Nivel IV. Comprende aquellos edificios en mal estado de conservación o en estado de ruina parcial o total. Se incluyen los señalados como C6 y C8.

7.4.2.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y GRADO DE PROTECCION PARA EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO

A los efectos de este Plan y sin perjuicio de los deberes de conservación establecidos en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y en particular en la Ley 8/1995 del patrimonio cultural de Galicia, los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, estarán obligados:

Nivel I. Se estará a lo que disponga la Consellería de Cultura.

Nivel II. Los señalados como C1, C2, C3, C4, C5, C9, C10 y C12, se ajustarán a las siguientes condiciones;

- a) no se podrá alterar la volumetría del edificio o elemento catalogado,
- b) se mantendrá el tratamiento de las fachadas con sillería o mampostería sin revestir, no pudiendo alterarse la dimensión de los vanos,
- c) se mantendrá el tratamiento de la cubierta con pizarra irregular, prohibiéndose la construcción de cuerpos sobre la misma con la excepción de chimeneas que deberán quedar integradas en la composición del edificio,
- d) la carpintería exterior deberá ser de madera pintada en color tradicional acorde con el entorno.
- e) se ocultarán las líneas de energía eléctrica y de telefonía, al igual que las antenas que no serán visibles desde la vía pública.

Nivel III. Los señalados como C7 y C11 se ajustarán a las siguientes condiciones;

- A) no se podrá alterar la volumetría del edificio y edificación auxiliar
- b) se mantendrá el tratamiento de las fachadas con mampostería o sillería sin revestir, manteniendo la dimensión de los vanos existentes, pudiendo abrirse nuevos vanos de dimensiones similares a los existentes y siempre que se garantice la integración en la composición del edificio
- c) la cubierta deberá ser de pizarra irregular, prohibiéndose la

- construcción de cuerpos sobre la misma con la excepción de chimeneas que deberán que integradas en la composición del edificio,
- d) la carpintería exterior deberá ser de madera pintada en color tradicional acorde con el entorno.
 - e) se ocultarán las líneas de energía eléctrica y telefonía, al igual que las antenas que no serán visibles desde la vía pública
 - f) estarán obligados a corregir las intervenciones anárquicas realizadas en estos edificios y señaladas en el catálogo como “zonas de intervención obligatoria”, demoliendo aquellos elementos y construcciones que desvirtúan la tipología del edificio, a estos efectos el Ayuntamiento quedará obligado a la notificación a los propietarios indicando los plazos previstos e improrrogables para la ejecución de estas actuaciones.

Nivel IV. El señalado como C8 y C6 se ajustará a las siguientes condiciones;

- a) no se podrá alterar la volumetría original del edificio,
- b) se mantendrá el tratamiento de las fachadas con mampostería o sillería sin revestir, manteniendo la dimensión de los vanos existentes, pudiendo abrirse nuevos vanos de dimensiones similares a los existentes y siempre que se garantice la integración en la composición del edificio,
- c) la cubierta deberá ser de pizarra irregular, prohibiéndose la construcción de cuerpos sobre la misma con la excepción de chimeneas que deberán que integradas en la composición del edificio,
- d) la carpintería exterior deberá ser de madera pintada en color acorde con el entorno.
- e) se ocultarán las líneas de energía eléctrica y telefonía, al igual que las antenas que no serán visibles desde la vía pública
- f) estarán obligados a corregir las intervenciones anárquicas realizadas en estos edificios y señaladas en el catálogo como “zonas de intervención obligatoria”, demoliendo aquellos elementos y construcciones que desvirtúan la tipología del edificio, a estos efectos el Ayuntamiento quedará obligado a la notificación a los propietarios indicando los plazos previstos e improrrogables para la ejecución de estas actuaciones,
- g) estarán obligados a realizar las obras y actuaciones necesarias para evitar la ruina del edificio, a estos efectos el Ayuntamiento quedará obligado a la notificación a los propietarios indicando los plazos previstos e improrrogables para la ejecución de las mismas.

ARTICULO 7.5.- PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Se establece una franja con cautela arqueológica superpuesta al área delimitada y grafiada en los planos de ordenación con el código EL 2 (ordenanza de espacios libres), situada al Oeste de la Iglesia parroquial. Dicha cautela implicará la realización de un control arqueológico consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras. A estos efectos se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1995 del patrimonio cultural de Galicia.

ARTICULO 7.6.-INDICE DE LEGISLACIÓN APLICABLE

A los efectos de este plan especial será de aplicación toda la legislación sectorial existente sobre patrimonio y en particular:

- Ley 8/1995, de 30 de octubre, de patrimonio cultural de Galicia
- Decreto 199/1997, de 10 de Julio, regulación de la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma Gallega.
- Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales
- Decreto 449/1976, de 22 de febrero, por el que se colocan bajo protección del estado los “horreos” o “cabazos” antiguos existentes en Asturias y Galicia.
- Decreto 571/1983, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piedras similares de interés histórico artístico.
- Decreto 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles.

También será de aplicación toda aquella legislación sectorial que complemente o sustituya la anterior.

PLAN ESPECIAL DEL NÚCLEO RURAL DE SAN JUAN DE CORGO. NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 8.- ORDENANZA DE SUELO DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL

ARTICULO 8.1.- AMBITO DE APLICACION

Es el definido en los planos de ordenación del núcleo rural, corresponde a las áreas delimitadas y grafiadas con el código S.N.R.T.

ARTICULO 8.2. OBJETIVOS

- Preservar y proteger las tipologías edificatorias del asentamiento.
- Mantener los usos y actividades tradicionales.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad del núcleo.

ARTICULO 8.3. ACTUACIONES Y CONDICIONES DE USO

Se prohíbe la demolición total o parcial de las edificaciones incluidas en el catalogo. Se permiten todas aquellas obras de conservación, restauración y rehabilitación teniendo en cuenta el nivel de protección que se le asigna.

En las edificaciones no catalogas se permiten obras de ampliación en planta o altura siempre que cumplan las condiciones establecidas en esta ordenanza.

Nuevas edificaciones de acuerdo a las condiciones establecidas en esta ordenanza.

Uso característico: Residencial (vivienda unifamiliar)

Usos permitidos:

- a) Terciario; oficinas, comercial (en planta baja), hostelero, hotelero
- b) Equipamientos, espacios libres y zonas verdes, comunicaciones e infraestructuras
- c) Explotaciones agropecuarias familiares existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 y siempre que hayan sido reconocidas por la administración correspondiente pudiendo ser autorizadas obras de rehabilitación, conservación, mejora y reforma, siempre y cuando no se trate de edificaciones incluidas en el catálogo.

ARTICULO 8.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

8.4.1- Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 300 m²

Frente mínimo: 6,00 ms

Se permiten superficies de parcela y frentes inferiores a lo establecido siempre que la consolidación de las parcelas limítrofes lo impida.

8.4.2.- Condiciones de posición.

8.4.2.1. Para edificaciones aisladas;

- a) Retranqueos mínimos a linderos laterales y posterior; 3,00 ms
- b) A calles o caminos públicos: se respetarán las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

8.4.2.2. Para edificaciones entre medianeras;

- a) Se respetarán las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

8.4.3.- Condiciones de volumen.

- a) Altura máxima: 2 plantas (B+1), con 6 ms de altura máxima de cornisa.
- b) Pendiente máxima de cubierta: 30º (planos continuos y sin quiebros en los faldones.

8.4.4.- Condiciones estéticas.

Para las nuevas construcciones se mantendrá la tipología de las edificaciones del asentamiento, utilizando las formas constructivas tradicionales, materiales y colores.

- a) Fachadas: Podrán ser de sillería o mampostería sin revestir, y en caso de revestirse deberán ser de morteros pintados (color ocre o próximos a este), prohibiéndose expresamente el empleo de aplacados o chapados, excepcionalmente y por razones justificadas podrán emplearse otros materiales siempre que garanticen la adecuación al entorno.
- b) Cubiertas: Se prohíben las mansardas y los planos de cubierta quebrados (2 ó 4 aguas). El material de cubierta será la pizarra irregular.
- c) Vuelos: Se permiten cuerpos volados abiertos y cerrados con elementos de carpintería prohibiéndose los cerramientos de fábrica.
- d) Huecos en fachada: Serán cuadrados o rectangulares, prohibiéndose las formas apaisadas.

ARTICULO 8.5.- Edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos. Se registrarán por las Normas de protección del patrimonio edificado (capítulo 7) y la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y en particular a la Ley 8/1995 del patrimonio cultural de Galicia.

Capítulo 9. ORDENANZA DE AREA DE EXPANSIÓN DEL NUCLEO RURAL. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1

ARTICULO 9.1.AMBITO DE APLICACIÓN

Es el definido en los planos de ordenación del núcleo rural, corresponde a las áreas delimitadas y grafiadas con el código S.N.R.A.E.R.B.D.1

ARTICULO 9.2.OBJETIVOS

-Acoger la demanda de edificación, consolidar la edificación existente evitando la dispersión.

-Mejorar las condiciones de habitabilidad del núcleo, infraestructuras y dotaciones.

ARTICULO 9.3.ACTUACIONES Y CONDICIONES DE USO

9.3.1.- Se permiten todas aquellas obras de conservación, restauración y rehabilitación siempre que se ajusten a lo dispuesto en esta normativa.

9.3.2.- Se permiten obras de ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes siempre que cumplan las condiciones establecidas en esta ordenanza.

9.3.3.- Nuevas edificaciones de acuerdo a las condiciones establecidas en esta ordenanza.

9.3.4.- Uso característico principal: Residencial unifamiliar en vivienda aislada.

9.3.5.- Usos permitidos:

- a) Terciario: oficinas, comercial, hostelero, hotelero
- b) Industrial: comprende aquellas actividades dedicadas a la producción artesanal y oficios artísticos y las de talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- c) Equipamientos, infraestructuras, comunicaciones, espacios libres y zonas verdes.

9.3.6.- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTICULO 9.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

9.4.1.- Condiciones de la parcela

Parcela mínima para vivienda aislada: 600m².

Frente mínimo: 12,00 ms

Fondo mínimo: 12,00 ms

9.4.2.- Condiciones de posición

9.4.2.1.-Retranqueos mínimos a lindero posterior: 3,00 ms

9.4.2.2.- Retranqueo mínimo a lindero lateral: 3,00 ms

9.4.2.3.- A calles o caminos públicos: 6,00 ms al eje de la vía en defecto de las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

9.4.3.-Condiciones de volumen

9.4.3.1.- Altura máxima: 2 plantas (B+1), con 6 ms de altura máxima de cornisa, medidos en el centro de las fachadas u ocho metros en cualquier punto del perímetro de la edificación.

9.4.3.2.- Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso residencial bajo cubierta.

9.4.3.3.- Pendiente máxima de cubierta: 30°

9.4.3.4.- Ocupación máxima: 40% de la superficie de parcela

9.4.3.5.- Edificabilidad máxima: 0,57 m²/m²

ARTICULO 9.5.-CONDICIONES PARTICULARES

9.5.1.- Tipología: edificación aislada.

9.5.2.- Condiciones estéticas:

Para las nuevas construcciones se mantendrá la tipología de las edificaciones del asentamiento, utilizando las formas constructivas tradicionales, materiales y colores.

9.5.2.1.- Fachadas: Podrán ser de sillería o mampostería sin revestir, y en caso de revestirse deberán ser de morteros pintados (color ocre o próximos a este), excepcionalmente y por razones justificadas podrán emplearse otros materiales siempre que garanticen la adecuación al entorno.

9.5.2.2.-Cubiertas: Se prohíben las mansardas y los planos de cubierta quebrados. El material de cubierta será la pizarra irregular.

9.5.2.3.-Vuelos: Se permiten cuerpos volados abiertos y cerrados con elementos de carpintería prohibiéndose los cerramientos de fábrica.

9.5.2.4.-Huecos en fachada: Serán cuadrados o rectangulares.

Capítulo 10. ORDENANZA DE AREA DE EXPANSIÓN DEL NUCLEO RURAL. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 2

ARTICULO 10.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Es el definido en los planos de ordenación del núcleo rural, corresponde a las áreas delimitadas y grafiadas con el código S.N.R.A.E.R.B.D.2

ARTICULO 10.2.-OBJETIVOS

-Acoger la demanda de edificación, consolidar la edificación existente evitando la dispersión.

-Mejorar las condiciones de habitabilidad del núcleo, infraestructuras y dotaciones.

ARTICULO 10.3.-ACTUACIONES Y CONDICIONES DE USO

10.3. 1.- Se permiten todas aquellas obras de conservación, restauración y rehabilitación siempre que se ajusten a lo dispuesto en esta normativa.

10.3.2.- Se permiten obras de ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes siempre que cumplan las condiciones establecidas en esta ordenanza.

10.3.3.- Nuevas edificaciones de acuerdo a las condiciones establecidas en esta ordenanza.

10.3.4.- Uso característico principal: Residencial unifamiliar aislada o pareada.

10.3.5.- Usos permitidos:

- a) Terciario: oficinas, comercial, hostelero, hotelero
- b) Industrial: comprende aquellas actividades dedicadas a la producción artesanal y oficios artísticos y las de talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- c) Equipamientos, infraestructuras, comunicaciones, espacios libres y zonas verdes.

10.3.6.- Usos prohibidos: todos los demás.

ARTICULO 10.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

10.4.1.- Condiciones de la parcela

Para las áreas de expansión del núcleo rural exteriores al polígono de actuación integral la parcela mínima será de 2000 m² con una superficie edificada en

planta no mayor de 200 m²

Para las áreas de expansión del núcleo rural incluidas en el polígono de actuación integral la parcela mínima sera:

- 600 m² para vivienda aislada, con un frente mínimo de 10,00 ms y fondo mínimo de 12,00 ms . Debiendo poder inscribir un círculo de 10,00 ms de diámetro.

- 800 m² para vivienda unifamiliar pareada con un frente mínimo de 20 ms y fondo mínimo de 12,00 ms. Debiendo poder inscribir un círculo de 10,00 ms de diámetro.

10.4.2.- Condiciones de posición

10.4.2.1.-Retranqueos mínimos a lindero posterior.

- Para vivienda aislada: 3,00 ms

- Para vivienda pareada: 3,00 ms

10.4.2.2.- Retranqueo mínimo a linderos laterales

- Para vivienda aislada: 3,00 ms

- Para unidades de remate en vivienda pareada: 3,00 ms

10.4.2.3.- A calles o caminos públicos: 6,00 ms al eje de la vía en defecto de las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

10.4.3. Condiciones de volumen

10.4.3.1.- Altura máxima: 2 plantas (B+1), con 6,50 ms de altura máxima de cornisa, medido en el centro de las fachadas u ocho metros en cualquier punto del perímetro de la edificación.

10.4.3.2.- Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso residencial bajo cubierta.

10.4.3.3.- Pendiente máxima de cubierta: 30°

10.4.3.4.- Ocupación máxima: 40% de la superficie de parcela

10.4.3.5.- Edificabilidad máxima: 0,57 m²/m²

ARTICULO 10.5.-CONDICIONES PARTICULARES

10.5.1.- Tipología: edificación aislada o pareada.

10.5.2.- Condiciones estéticas:

Para las nuevas construcciones se mantendrá la tipología de las edificaciones del asentamiento, utilizando las formas constructivas tradicionales, materiales y colores.

10.5.2.1.- Fachadas: Podrán ser de sillería o mampostería sin revestir, y en caso de revestirse deberán ser de morteros pintados (color ocre o próximos a este), excepcionalmente y por razones justificadas podrán emplearse otros materiales siempre que garanticen la adecuación al entorno.

10.5.2.2.-Cubiertas: Se prohíben las mansardas y los planos de cubierta quebrados. El material de cubierta será la pizarra irregular.

10.5.2.3.-Vuelos: Se permiten cuerpos volados abiertos y cerrados con elementos de carpintería prohibiéndose los cerramientos de fábrica.

10.5.2.4.-Huecos en fachada: Serán cuadrados o rectangulares.

Capítulo 11.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 11.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Es el definido en los planos de ordenación del ámbito del núcleo rural, corresponde a las áreas delimitadas y grafiadas con el código EQ.

ARTICULO 11.2.- OBJETIVOS

-Ampliar el espacio destinado a equipamientos con la finalidad de satisfacer las necesidades del núcleo rural y del municipio.

ARTICULO 11.3.- ACTUACIONES Y CONDICIONES DE USO

El núcleo rural de San Juan de O Corgo cuenta con los siguientes sistemas generales de equipamientos y dotaciones locales:

- Sociocultural: Centro socio-cultural en el antiguo Centro de salud
- Sanitario: Centro de Salud
- Administrativo: Antigua Cámara agraria
- Religioso: Iglesia parroquial de San Juan de O Corgo
- Funerario: Cementerio parroquial de San Juan de O Corgo

Condiciones de uso.

11.3.1.- Usos característicos:

- Administrativo
- Sociocultural
- Sanitario asistencial
- Educativo
- Religioso
- Funerario
- Residencial
- Comercial
- Deportivo

11.3.2.- Usos permitidos: Todos los que estén vinculados al uso característico.

11.3.3.- Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 11.4.CONDICIONES DE EDIFICACION

11.4.1.- Condiciones de posición

11.4.1.1.-Retranqueos mínimos a linderos: 3,00 ms

11.4.1.2.- La alineación exterior señalada en los planos de ordenación que deberá entenderse como máximo, sin perjuicio de pueda retranquearse.

11.4.2.- Condiciones de volumen

11.4.2.1.- Altura máxima: 2 plantas (B+1), con 9 ms de altura máxima de cornisa.

11.4.2.2.- Ocupación máxima: 70% de la superficie de parcela

11.4.3.3.- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²

ARTICULO 11.5.-CONDICIONES PARTICULARES

11.5.1.- Tipología: edificación aislada, admitiéndose la descomposición en varios volúmenes interconexiónados entre sí.

11.5.2.- Condiciones estéticas:

Debido al carácter singular que han de tener los edificios destinados a equipamientos la composición será libre, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las características del asentamiento y del entorno.

Capítulo 12.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

ARTICULO 12.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Es el definido en los planos de ordenación del núcleo rural, corresponde a las áreas delimitadas y grafiadas con el código EI1 y EL2

ARTICULO 12.2.- OBJETIVOS

-Constituye uno de los principales objetivos de este Plan Especial el dotar al núcleo rural de espacios libres públicos. .

ARTICULO 12.3.- ACTUACIONES Y CONDICIONES DE USO

12.3.1.- Uso característico: Espacios libres públicos

12.3.2.- Usos permitidos: Todos los que puedan estar vinculados al uso característico.

12.3.3.- Usos prohibidos: Todos los demás. En el área delimitada y grafiada con el código EL 2 en los planos de ordenación se prohíbe expresamente cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

ARTICULO 12.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

12.4.1.- Condiciones de posición

12.4.1.1.- Retranqueos mínimos a linderos: 3,00 ms

12.4.2. Condiciones de volumen

12.4.2.1.- Altura máxima: 1 planta, con 3,5 ms de altura máxima de cornisa, medido en el centro de las fachadas u 4,5 metros en cualquier punto del perímetro de la edificación.

12.4.2.2.- Ocupación máxima: 10% de la superficie de parcela

12.4.2.3.- Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²

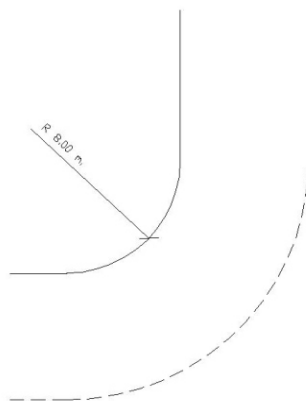
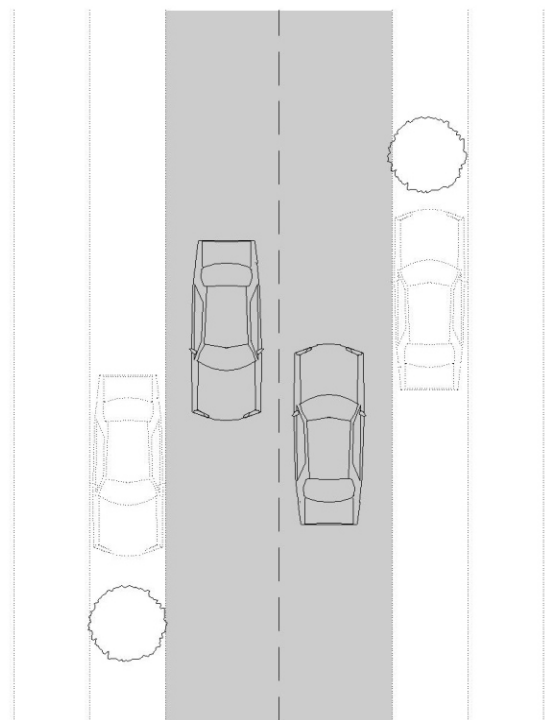
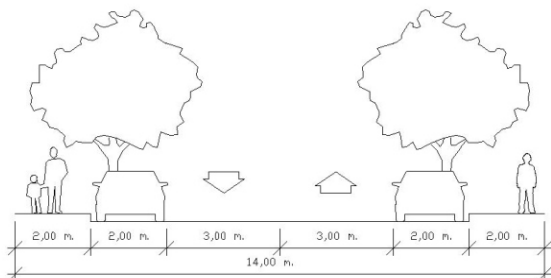
ARTICULO 12.5.-CONDICIONES PARTICULARES

12.5.1.- Tipología: edificación aislada

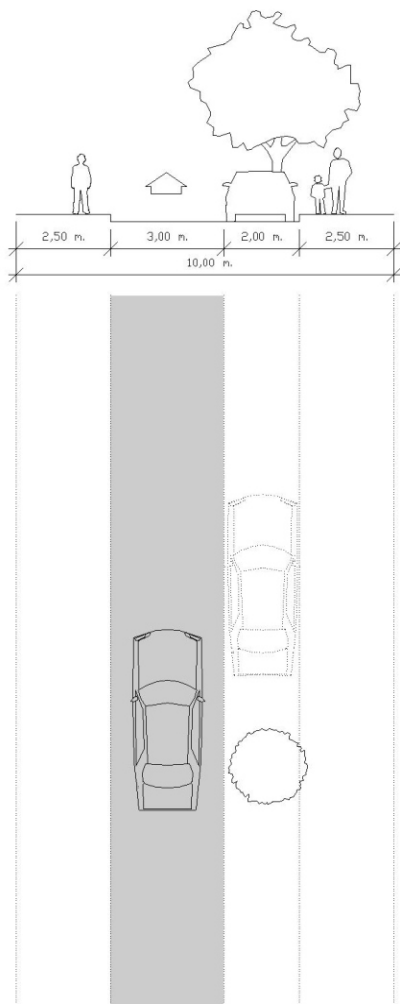
12.5.2.- Condiciones estéticas:

Para las construcciones auxiliares al uso característico que se puedan realizar deberá tenerse en cuenta las características del asentamiento y del entorno.

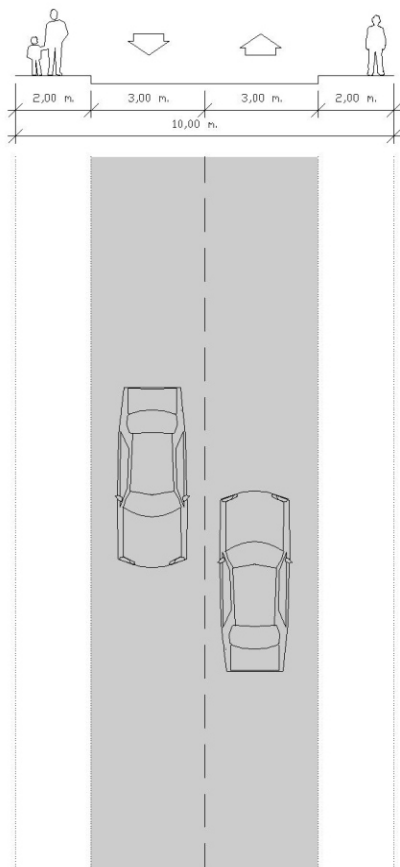
S1: Sección de 14 m. con doble aparcamiento en línea y doble dirección. radio de giro mínimo 8.00 m.



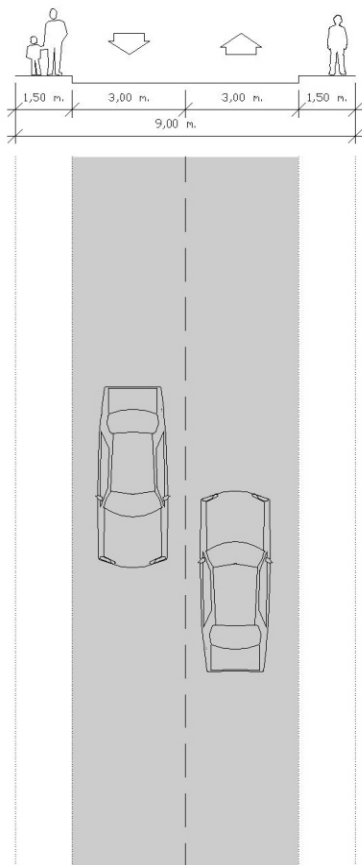
S2: Sección de 10 m. con aparcamiento en línea y dirección única.
radio de giro mínimo 8.00 m.



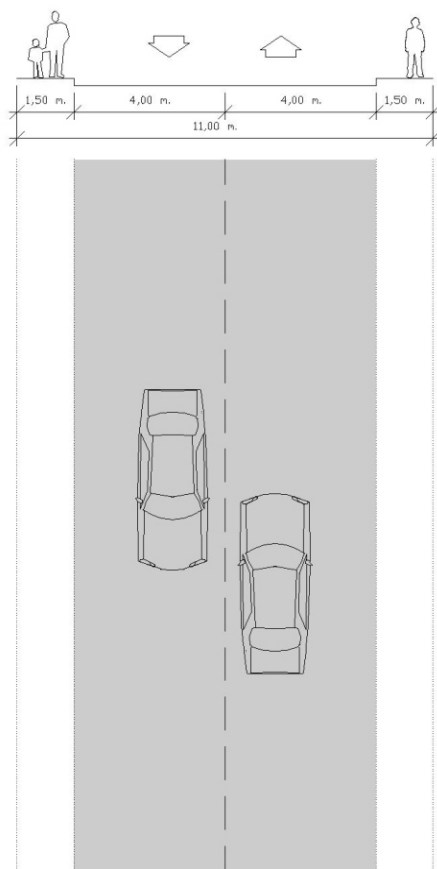
S3: Sección de 10 m. sin aparcamiento y doble dirección.
radio de giro mínimo 6.00m.



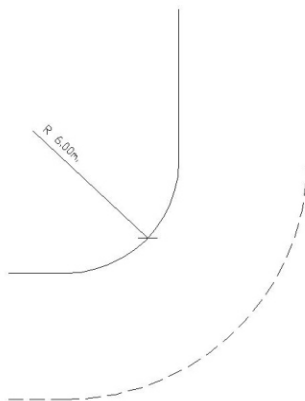
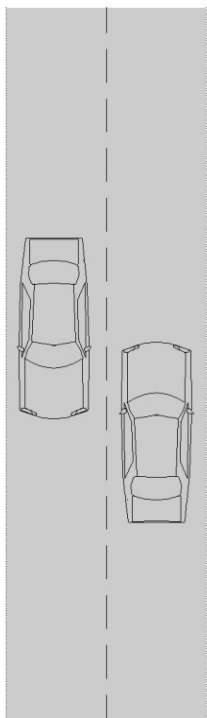
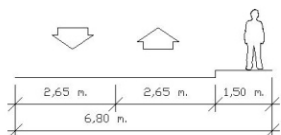
S4: Sección de 9 m. sin aparcamiento y doble dirección.
radio de giro mínimo 6.00 m.



S5: Sección de 11 m. sin aparcamiento y doble dirección.
radio de giro mínimo 8.00 m.

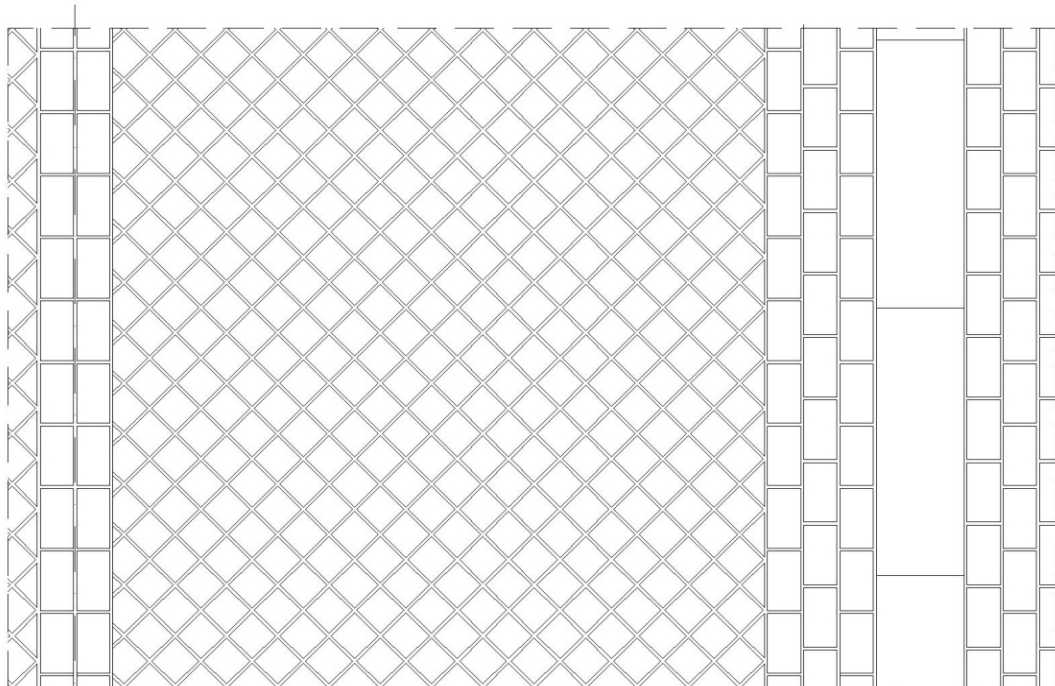


S6: Sección de 6.80 m. sin aparcamiento y doble dirección.
radio de giro mínimo 6.00 m.



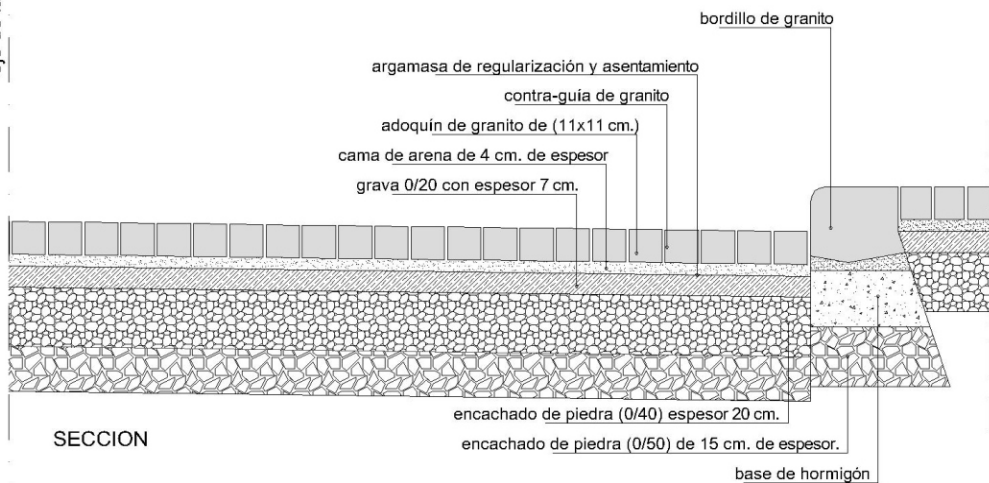
S6: detalle constructivo 1/25

VIAL DE ADOQUIN DE GRANITO 11X11



PLANTA

eje de la vía



SECCION

PLAN ESPECIAL DEL NÚCLEO RURAL DE SAN JUAN DE CORGO. POLIGONO DE ACTUACION INTEGRAL

1.DELIMITACION DEL POLIGONO DE ACTUACION INTEGRAL

En el área de expansión del núcleo rural de San Juan de Corgo se delimita un polígono de actuación integral que comprende los terrenos incluidos en el ámbito señalado en el plano de ordenación del Plan Especial.

2.CONDICIONES PARTICULARES PARA EL POLIGONO DE ACTUACION INTEGRAL

2.1.- Las condiciones incluidas en la ficha del polígono tienen carácter vinculante.

2.2.- Los propietarios de suelo incluido en el polígono estarán obligados:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.
- b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en este Plan Especial y en el correspondiente proyecto de urbanización con la recepción por parte de la administración municipal.
- c) Solicitar la licencia y edificar en los cuatro años siguientes a la aprobación del Plan Especial.
- d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del área.

2.3.- Tiene carácter aproximado la delimitación y la superficie total del polígono, admitiéndose diferencias de $\pm 10\%$, siempre que no implique la disminución de las cesiones obligadas a realizar por los propietarios.

2.4.- Las superficies destinadas a dotaciones públicas y plazas de aparcamiento tendrán el carácter de mínimas y nunca estarán por debajo de lo establecido en el artículo 47.2 de la Ley 9/2002.

2.5.- Al ámbito del polígono de actuación integral le será de aplicación las ordenanzas correspondientes y demás normativa urbanística contenida en este Plan Especial.

3. FICHA DEL POLIGONO DE ACTUACION INTEGRAL

3.1 Superficie del ámbito: 44.360 m²

3.2 Uso característico principal: Residencial vivienda unifamiliar

3.3 Superficie total del uso característico principal: 27.439 m²

SNRAE RBD 1 (1): 1.219 m²
 SNRAE RBD 1 (2): 4.213 m²
 SNRAE RBD 2 (1): 2.989 m²
 SNRAE RBD 2 (2): 7.603 m²
 SNRAE RBD 2 (3): 4.730 m²
 SNRAE RBD 2 (4): 6.685 m²

TOTAL 27.439 m²

3.4. Número máximo de viviendas: 45 viviendas, densidad máxima de 10.14 viv/ha.

En aplicación de las ordenanzas correspondientes se establece una parcela mínima edificable de 600 m², resultando;

Superficie total del uso característico principal/ 600 m² = 45,73 viviendas < densidad máxima establecida en el art. 72.3 h) de la Ley 9/2002 (25 viv/ha)

3.5. Superficie máxima edificable.

En aplicación de las ordenanzas correspondientes se establece una edificabilidad de parcela de 0,57 m² edificables/m²suelo, resultando;

Superficie total del uso característico principal x 0,57 m²edif./m²s.=15.640,23 m² edificables

3.6. Superficie destinada a espacios libres públicos (parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo)

Superficie EL (1) = 2.850 m² (se inscribe un círculo de d=30m según establece el R.D. 2159/1978 de 23 de junio)

Superficie EL (2) = 2.038 m²

Superficie total de espacios libres públicos = 4.888 m²

En ámbitos de uso residencial o hotelero : 18 m² de suelo por cada 100 m² edificables (art. 47.2 a) de la Ley 9/2002 modificada por la Ley 15/2004), resultando;

(Superficie máxima edificable/100 m²edif) x 18 m² suelo = 2.815, 24 m² < EL(1) < (EL(1)+EL(2))

3.7. Superficie destinada a equipamientos públicos.

Superficie a obtener destinada a equipamientos públicos = 1.570 m²

En ámbitos de uso residencial o hotelero: 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables (art. 47.2 b) de la Ley 9/2002, modificada por la Ley 15/2004), resultando;

$(\text{Superficie máxima edificable}/100 \text{ m}^2 \text{ edif}) \times 10 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 1.564,02 \text{ m}^2 < \text{Sup. a obtener}$

3.8. Plazas de aparcamiento: 313 plazas de las que 192 serán de dominio público

En ámbitos de uso residencial, hotelero o terciario 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables de las que como mínimo la cuarta parte serán de dominio público (art. 47.2 c) de la Ley 9/2002 modificada por la Ley 15/2004), resultando;

$(\text{Superficie máxima edificable}/100 \text{ m}^2) \times 2 = 312,80 < 313 \text{ plazas}$
 $\text{Número de plazas de dominio público } (313/4) = 78,25 < 192$

3.9. Superficie de cesión obligatoria a la administración municipal (10% del aprovechamiento urbanístico, art. 24.5 de la Ley 9/2002, modificada por la Ley 15/2004)

Aprovechamiento urbanístico del polígono = 15.640,23 m²
10% s/Aprov. Urb. = 1.564 m²

4.EJECUCION Y GESTIÓN

4.1 El Plan Especial contiene la ordenación detallada del polígono de actuación integral, por lo que a los efectos de su desarrollo será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización que tendrá por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidas en el Plan, no pudiendo modificar sus previsiones. El contenido del proyecto de urbanización deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 110.3 de la Ley 9/2002 y a las determinaciones que se especifican en la normativa urbanística del Plan Especial.

4.2. El sistema de actuación elegido para la ejecución del polígono es el de concierto, definido en los artículos 150 al 153 de la Ley 9/2002.