

INDICE

	Pág.
1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	2
2. CONCLUSIÓN	7

1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento vigente en el Concello de Vigo es el Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado por la Orden de 16/05/2008 (aprobación definitiva parcial) y la Orden 13/07/2009 (aprobación definitiva del documento de cumplimiento de la Orden de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes de 16 de mayo de 2008).

El ámbito del proyecto está clasificado en el PXOM como **suelo de núcleo rural**, tal y como se refleja en el plano adjunto de “Clasificación del suelo”.

Así mismo, en el plano de “Ordenación pormenorizada de los suelos urbano y de núcleo rural. Elementos catalogados”, aparece la zona de actuación dentro de un ámbito de protección de elementos arquitectónicos catalogados, en el área de influencia del Conjunto Parroquial de San Mamede de Zamáns, que aparece catalogado con la clave A_170 y con protección integral.

Las determinaciones que establece la **Ley 2/2010 de 25 de marzo, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia**, para el suelo de núcleo rural, quedan expuestas en los artículos 13, 24, 25, 26, 28 y 30 de la Ley:

Artículo 13. Suelo de núcleo rural.

1. *Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento tradicional de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales, que el plan general defina y delimite como tales teniendo en cuenta, al menos, su inclusión como tal o en la de su área de influencia en planes anteriores, el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología histórico-tradicional de su entramado y de las edificaciones existentes en el mismo.*

2. *Los planes generales, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorporen en el estudio del medio rural, delimitarán el ámbito de los núcleos rurales de su término municipal en atención a los parámetros anteriores; significadamente, los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas y su capacidad de acogida de la demanda previsible del uso residencial en el medio rural. La definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en los artículos 24º y 172º.1 de la presente ley, ajustándose a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes, siendo necesario, en su caso, prever la total urbanización y suficiencia de las redes de dotaciones, comunicaciones y servicios.*

3. *La delimitación de los núcleos rurales que el plan general establezca vendrá referida a alguno o algunos de los siguientes tipos básicos:*

a) *Núcleo rural histórico-tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación tradicional del núcleo con el medio físico en que se sitúa.*

Su delimitación se realizará en atención a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran (casal, lugar, aldea, rueiro u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, regatos, cósaros y otros) y, como máximo, a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales.

b) Núcleo rural común, se incluirán en este tipo aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación deberá hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado habrá de presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para él se prevea en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie.

c) Núcleo rural complejo, se incluirán en este tipo aquellos asentamientos de población caracterizados por ser resultado de la concurrencia y compatibilidad en el seno de un mismo asentamiento rural de los dos tipos básicos precedentes, en cuyo caso será obligatorio diferenciar el correspondiente al tipo a) mediante su correspondiente delimitación efectuada según las previsiones contenidas en el apartado 3.a) de este artículo.

4. La delimitación de los núcleos rurales existentes ubicados en la franja de 200 metros desde el límite interior de la ribera del mar no podrá ser ampliada en dirección al mar salvo en los casos excepcionales en que el Consejo de la Xunta lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera donde se encuentren o por motivos justificados de interés público, justificando la necesidad de la iniciativa, la oportunidad y su conveniencia en relación con el interés general.

SECCIÓN 3ª. Núcleos rurales

Subsección 1ª. Derechos y deberes

Artículo 24. Régimen.

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en el medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos.

Las personas propietarias de esta clase de suelo tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en esta sección.

2. Cuando se pretendan construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo en los términos previstos en el artículo 172º.1 de la presente ley.

3. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se contemplen actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales y delimiten polígonos, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:

a) Ceder gratuitamente a los ayuntamientos los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.

b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el plan especial.

c) Solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el plan general o especial así lo establezca.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la Administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha área, la que podrá ser cumplida igualmente mediante su monetarización a través del correspondiente convenio urbanístico según lo dispuesto en el artículo 236º de la presente ley, o del proyecto de equidistribución correspondiente, salvo cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometido a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva correspondiente. La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique dicho aprovechamiento, que habrán de ser asumidos por las personas propietarias.

Subsección 2ª. Condiciones de uso

Artículo 25. Usos del suelo.

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de población con supeditación a las determinaciones contenidas en la presente ley.

2. El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se considerarán siempre como usos complementarios aquéllos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en los mismos.

3. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que el planeamiento urbanístico establezca en función del estudio pormenorizado de cada núcleo, dicho planeamiento podrá permitir como usos compatibles los terciarios, productivos, turísticos, los pequeños talleres y las nuevas tecnologías de la información, así como los dotacionales, asistenciales y vinculados con servicios públicos.

Artículo 26. Obras de derribo y demolición.

1. Queda prohibido el derribo o demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

a) El de aquellas construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico.

b) El de las edificaciones sin valor histórico o etnográfico, o el de las que teniéndolo escaso estén en ruina técnica.

c) Todos los añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio. Igualmente, todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en las mismas condiciones.

d) El de las derivadas de un expediente de reposición de la legalidad urbanística.

2. En los supuestos previstos en el número anterior, se solicitará licencia de demolición acompañando al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con lo especificado anteriormente.

Artículo 28. Actuaciones incompatibles.

1. Están prohibidas en cualquiera de los tipos básicos de núcleo rural las actuaciones siguientes:

a) Las edificaciones características de las zonas urbanas y las que ya sean de vivienda, auxiliares o de otro uso, cuya tipología resulte impropia con las existentes en el asentamiento en que se proyecten, de acuerdo con la tipología definida en el plan general de ordenación urbanística. No se incluyen en este concepto los invernaderos con destino exclusivo a la producción agraria, que podrán instalarse en cualquier tipo de núcleo rural siempre que su construcción sea a base de materiales ligeros y fácilmente desmontables.

b) Las naves industriales de cualquier tipo.

c) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.

d) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén contemplados en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo, de manera injustificada, de muros tradicionales de los rueiros o corredoiras, salvo disposición del planeamiento que lo autorice.

e) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones destinadas a usos ganaderos para el autoconsumo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 anterior, en los núcleos histórico-tradicionales, o en la parte delimitada como tal en los núcleos rurales complejos, estarán prohibidas, asimismo, las siguientes:

a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.

b) Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros.

c) Aquellos usos que, ya sea por el tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades a desarrollar o por otras condiciones, aun cumpliendo con los requisitos de la legislación medioambiental, no sean propios del asentamiento rural.

d) La ejecución de actuaciones integrales y consecuentes operaciones de reparcelación, u otras actuaciones de parcelación o segregación del parcelario original, que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

Subsección 3ª. Condiciones de edificación

Artículo 29. Condiciones de edificación.

1. En los núcleos histórico-tradicionales, o en el ámbito delimitado como tal en los núcleos rurales complejos, las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable no será inferior a 300 metros cuadrados, salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.

b) Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del asentamiento. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones, se empleará la piedra o los materiales tradicionales y propios de la zona. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales que armonicen con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del entorno.

c) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo rural. En caso de que resulte imprescindible excederlo por exigencias del uso o actividad, habrá de descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí, a fin de adaptar las volumetrías a las tipologías tradicionales propias del medio rural. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

d) La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 metros medidos en la forma establecida en el artículo 42º, apartado 1, letra c), de la presente ley.

e) La cubierta tendrá una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40º, y estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes. En el supuesto de que el planeamiento urbanístico permita el aprovechamiento bajo cubierta, éste deberá ser como prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas. Salvo en casos debidamente justificados y previa autorización preceptiva del ayuntamiento, los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de la zona.

Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, salvo en aquellas zonas en que se justifique que formen parte de las tipologías tradicionales y cuenten con la previa autorización preceptiva del ayuntamiento.

f) Para las nuevas construcciones, serán obligatorios, salvo en alineaciones estables o consolidadas, los retranqueos mínimos con respecto a las vías de acceso, que en todo caso habrán de separarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía, y 3 metros con respecto al lindero posterior. En caso de que se desee retranquear una edificación a los linderos laterales, este retranqueo habrá de ser, como mínimo, de 3 metros.

g) Para autorizar las edificaciones se exigirá tener resueltos, con carácter previo y a costa del promotor, al menos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de las aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación.

h) La instalación de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables no estará sujeta a las condiciones de edificación establecidas en este apartado.

2. En el suelo de los núcleos rurales que el plan general delimite de acuerdo con alguno de los tipos básicos previstos en las letras b) y c) del artículo 13º de la presente ley, las condiciones de su edificación vendrán fijadas por el plan general de conformidad con lo previsto en los artículos 25º y 56º.1.d) de la misma. La altura de la edificación residencial se ajustará a lo establecido en el apartado 1.d) anterior.

3. Asimismo, y con fundamento en el estudio detallado e individualizado del núcleo, el plan general podrá establecer, justificadamente, condiciones de edificación distintas de las fijadas en las letras a), d) y f) del apartado 1 de este artículo, respecto de alguno o algunos de los núcleos rurales histórico-tradicionales que haya delimitado en el territorio municipal.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en los núcleos históricos tradicionales el plan general de ordenación municipal habrá de priorizar la rehabilitación de las edificaciones existentes con la finalidad de revitalizar el espacio de acuerdo con criterios de sostenibilidad, ahorro energético, mejora de la calidad y conservación de los elementos singulares de las construcciones.

Artículo 30. Régimen del suelo rústico y el de los núcleos rurales en la ordenación del territorio.

Los instrumentos de ordenación del territorio, en congruencia con su escala territorial respectiva y con los fines públicos perseguidos, podrán modificar el régimen de usos y condiciones de la edificación previstos en la presente ley para el suelo rústico y el de los núcleos rurales de población, en atención a las circunstancias que, desde dicha perspectiva, reúna el municipio en que se enclaven.

2. CONCLUSIÓN

De lo anterior se desprende que las actuaciones contempladas en el presente proyecto están comprendidas en los usos permitidos por la **Ley 2/2010 de 25 de marzo, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.**