

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº01 DO PXOM DE TORDOIA



### APROBACIÓN INICIAL NORMATIVA URBANÍSTICA



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DO PXOM DE TORDOIA

### ÍNDICE

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DO PXOM DE TORDOIA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.- NORMATIVA .....</b>	<b>3</b>

DILIXENCIA: Que o presente documento de Modificación Puntual Nº1 do PXOM de Tordoia foi aprobado na sesión do Pleno do Concello, de data 7 de Febreiro de 2024.  
A Secrearía  
Beatriz Ovejía Villalafie  
(señalado digitalmente)

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DO PXOM DE TORDOIA

### 1.- NORMATIVA

#### 1.1. Contido.

En todos aqueles conceptos e determinacións non recollidos na modificación puntual, serán de aplicación as disposicións xerais do PXOM de Tordoia, e complementariamente, as disposicións de carácter vinculante da LSG, ou calquera normativa xeral que a modifique ou substitúa.

#### 1.2. Aplicación da normativa xeral.

A presente modificación puntual contén todas as precisións necesarias, tendo en conta o obxecto da mesma, establecidas na vixente lexislación do solo.

#### 1.3. Artigos que se modifican.

### CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.

#### Art. 9.2.1. *Ámbito de aplicación.*

*Será de aplicación nos núcleos rurais do termo, que se delimitan nos planos correspondentes deste Plan, tanto nos ámbitos do núcleo rural histórico-tradicional, **núcleo rural tradicional** como nos núcleos rurais comúns.*

#### Art. 9.2.2. *Clasificación en grados*

*En función do grao de consolidación do núcleo rural e da tipoloxía das edificacións presentes distínguense dúas ordenanzas de aplicación.*

*- Ordenanza de Núcleo Tradicional aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Rural Histórico-Tradicional e **Solo de Núcleo Rural Tradicional**.*

*- Ordenanza de Núcleo Común aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Común.*

*(...)*

#### Art. 9.2.6. *Condicións da edificación*

*1. As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identifícaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:*

*a) A parcela mínima edificable non será inferior a 300 metros cadrados na delimitación do núcleo rural histórico-tradicional e **núcleo rural tradicional**, cunha fronte mínima de parcela de*

12 m, salvo casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas inferiores ubicadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

No núcleo rural común a parcela mínima edificable non será inferior a 600 metros cadrados con fronte mínima de 14 m, a excepción dos condicionantes reseñados no punto anterior.

**Condicións de segregación:**

En núcleo rural histórico-tradicional e **núcleo rural tradicional** non se poderán realizar segregacións fincas que dean lugar a parcelas cunha superficie menor de 600 m<sup>2</sup> e unha fronte mínima de 12 m cos lindeiros o máis rectos e ortogonais á aliñación posible.

En núcleo rural común non se poderán realizar segregacións fincas que dean lugar a parcelas cunha superficie menor de 1.500 m<sup>2</sup> e unha fronte mínima de 16 m cos lindeiros o máis rectos e ortogonais á aliñación posible.

A franxa de parcela afectada pola fixación de aliñacións será de cesión gratuíta ó concello, non computando polo tanto ós efectos do cumprimento das condicións de parcela.

**b) Edificabilidade:**

**Núcleo Rural Histórico-Tradicional e Núcleo Rural Tradicional:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta, para o conxunto dos usos

**Núcleo Rural Común:** 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta, para o conxunto dos usos.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados, limitase cada volume a ubicar na parcela a un máximo edificable a 160 m<sup>2</sup> en total.

Computarán edificabilidade todas as construcións executadas sobre e baixo rasante a excepción dos sotos e semisotos que sobresaian un metro como máximo sobre a rasante do terreo destinados exclusivamente a garaxe, instalacións da vivenda ou trasteiros de menos de 10 m<sup>2</sup>.

**c) Ocupación máxima:**

**Núcleo Rural Histórico-Tradicional e Núcleo Rural Tradicional:** 50%.

**Núcleo Rural Común:** 25%

Fican exentos do cumprimento dos parámetros anteriores aqueles casos, dentro da delimitación do Solo de Núcleo Rural Histórico-Tradicional e **Núcleo Rural Tradicional**, nos que se demostre a imposibilidade física diso por tratarse de parcelas entre medianeiras existentes sen posibilidade de ampliación ou por se tratar de soares froito dun derrube previo, sempre e cando na propia parcela sexa posible erguer construcións aptas para o uso permitido a que se destine.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados, límitase a ocupación máxima en planta a 100 m<sup>2</sup> por cada volume edificado.

d) As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento.

En tal sentido esixiranse os seguintes condicionantes tanto no ámbito do núcleo rural histórico-tradicional, **núcleo rural tradicional**, como no rural común:

- **Volumetría:** estará constituída por un volume principal de planta preferentemente rectangular ó que se poderán adosar outros en planta baixa que en todo caso se integrarán na prolongación da cuberta do piso superior. En plantas altas permítese a construción de balcóns de tipo corredor e galerías. No núcleo histórico-tradicional e **núcleo rural tradicional**, os voos e recuamentos de fachada permitiranse en caso de que sexan identificados e definidos no estudo pormenorizado do núcleo rural e serán acordes con estas tipoloxías.

- **Paramentos verticais:** Utilizarase como acabado preferente o revestimento continuo de morteiro para tódalas fachadas en cores brancas ou claras. Permítese como segunda solución o emprego da pedra, debendo ser, de acordo co entorno, de cachotería de gran. Nos casos excepcionais e xustificados pola calidade arquitectónica pódese usar outro tipo de solución construtiva en pedra, madeira en revestimentos ou outro tipo de materiais que cumpran a mesma función (metal, formigón, tramas metálicas prefabricadas, etc.) e que en todo caso harmonicen co entorno, debendo conter o proxecto presentado xustificación expresa de tal extremo. En todo caso rexéitanse os acabados brillantes ou reflectantes.

- **Forma e dimensión dos ocos:** Os ocos serán rectangulares de dimensión preferente vertical ou cadrados. Esta condición non será esixible para grandes cristaleiras en galerías tanto en planta baixa como en planta alta.

- **Carpinterías:** O material empregado nas carpinterías será preferentemente a madeira. Tamén se poderá usar o aluminio con acabado lacado en cores. Prohíbese, salvo autorización previa do concello o uso de aluminios en acabados metálicos (anodizados, pulidos, etc.)

- **Corpos anexos:** as mesmas condición rexerán para os corpos anexos, contiguos ou separados da vivenda.

- Como norma xeral prohíbese a tala do arboredo autóctono ou ornamental existente, salvo por cuestións de seguridade debidamente acreditadas.

e) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de



*adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos. Neste sentido tomaranse como referencia as superficies máximas construídas para cada uso indicadas na presente ordenanza.*

*f) A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros medidos na forma establecida na presente normativa.*

*No ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados a altura máxima permitida obterase en atención ós condicionantes do contorno, debendo estudarse no proxecto de edificación a altura media das edicións existentes, tanto en metros como en número de plantas, que serán segundo os casos de baixo máis primeiro andar ou unicamente planta baixa. Nestas zonas prohíbense os sotos, e os semisotos computarán a efectos do número máximo de plantas que se permiten. Nos casos puntuais, onde se xustifique a necesidade manifesta da materialización dun soto o acceso deberá resolverse no interior da edificación. No caso dos semisotos nestes contornos, unicamente se permitirán cando as condicións topográficas do terreo impidan a construción da edificación doutro xeito.*

*g) A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40º, e estará formada por planos continuos sen quebras nas súas vertentes. Permítese o aproveitamento baixo cuberta, como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por xanelas inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas. De acordo coa tipoloxía da zona o material a utilizar no remate da cubrición será a tella cerámica. De modo excepcional e xustificadamente poderán utilizarse outros materiais previa autorización do concello. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas. A altura máxima de cumieira será de 3,60 m sobre a altura máxima permitida.*

*No ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e nos elementos catalogados o emprego doutros materiais contará con autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural. En todo caso as baixantes e canles non presentarán molduras e serán de chapa metálica (cinc, cobre etc.) con acabado mate e sección preferentemente circular. De facerse remates de chemineas estas harmonizarán cos tipos tradicionais existentes. Os aleiros deseñaranse en atención ós tradicionais existentes no contorno, sen que poidan exceder do plano de fachada elementos estruturais de formigón, nin cornixas, molduras ou elementos decorativos.*

*h) Para as novas construcións a tipoloxía edificatoria será illada, excepto casos de edificación conxunta, onde poderán apegarse ata un máximo de tres. Nas parcelas lindantes con edificacións existentes de carácter non tradicional construídas sobre o lindeiro común será obrigatorio o adose. A separación a lindeiros, caso de producirse non será nunca inferior a 3 metros. Para as novas construcións serán obrigatorios, os recuamentos mínimos en relación ás vías de acceso fixados nos planos de ordenación dos núcleos rurais.*

i) Para autorizar as edificacións esixirase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, alomenos os servizos de acceso rodado, fornecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministro de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

k) A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas neste artigo.

En todo caso estes elementos, cando se ubiquen nos contornos de protección de elementos catalogados, deberán obter autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio.

l) Nas intervencións sobre espazos públicos, os materiais utilizados harmonizarán co contorno e co ambiente rural, o mobiliario será discreto, mínimo e unicamente o estritamente necesario e formularase o soterramento dos tendidos aéreos existentes, minimizando o impacto das instalacións urbanas.

#### Art. 9.2.7. Planeamento en Núcleo Rural.

No medio rural poderanse redactar Plans de Ordenación do Núcleo Rural coa regulación e finalidades fixadas na presente normativa e na lexislación do solo vixente.

#### Art. 9.2.8. Núcleos Comúns no ámbito das estradas de titularidade autonómica.

Nas parcelas que linden con estradas autonómicas prohibese a división de parcelas que teña como consecuencia un aumento de accesos á estrada autonómica.

Nestas parcelas, cando se solicite licenza de edificación, deberán utilizarse, sempre que sexa viable económica e tecnicamente, outros viarios alternativos á estrada autonómica, existentes ou de nova creación. A tal efecto, coas solicitudes de licenza, deberá aportarse un estudo que xustifique o acceso, valorando as posibles alternativas.

#### 5.3.4. Artigos que se inclúen.

### CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.

(...)

#### Art. 9.2.9. Medidas de integración no núcleo rural do Carballal.

- *Recoméndase o emprego da Guía de boas prácticas para a intervención nos Núcleos Rurais.*
- *Recoméndase o emprego da Guía de Cores e Materiais.*



- *Prohíbese de maneira expresa o derrubamento dos muros de pedra tradicional, realizados coa técnica tradicional da construción coa pedra en seco, técnica incluída no Censo do patrimonio cultural de Galicia como manifestación do patrimonio cultural inmaterial, pola Resolución do 31.08.2016 da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural (DOG núm. 186 do 29.09.2016) ou, de ser imprescindible e xustificado, o seu traslado coa mesma técnica construtiva e materiais.*
- *Conservaranse as aliñacións tradicionais existentes e os elementos que as configuran, tal e como se recollen nos planos de ordenación.*

Tordoia, xaneiro de 2024

Polo equipo redactor

Isidro López Yáñez

Arquitecto