

**M.P. DE LAS N.S.M. DEL CONCELLO DE PARADA DE SIL  
EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO**

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
1.1. OBJETO	1
1.2. ANTECEDENTES	1
1.3. ALCANCE	1
<b>2. MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>2</b>
2.1. ÁMBITO TERRITORIAL	2
2.2. ANÁLISIS DEL MODELO DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL	4
2.3. CORRESPONDENCIA CON LAS DOT	6
2.4. AFECCIONES SECTORIALES	6
2.5. PLANEAMIENTO EXISTENTE	11
2.6. ELEMENTOS CATALOGADOS	12
2.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	13
<b>3. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>14</b>
3.1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	14
3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO	14
3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	17
3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL	18
3.5. TIPO BÁSICO DE NÚCLEO	20
3.6. GRADO DE CONSOLIDACIÓN	21
<b>4. ORDENANZA DE APLICACIÓN</b>	<b>22</b>
4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	22
4.2. CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO Y EDIFICACIÓN	22
4.3. ACTUACIONES EN LOS NÚCLEOS RURALES	25
4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y TIPOLOGICAS	26
4.5. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS	28
4.6. CONDICIONES GENERALES DE USO	28
4.7. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	29
4.8. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS	31
4.9. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	32
<b>5. PLANOS.</b>	<b>41</b>

## ANEXO 1 \_ FICHAS NÚCLEOS

## ANEXO 2 \_ CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER

## **1.INTRODUCCIÓN**

### **1.1. OBJETO**

El objeto del presente documento es la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento del concello de Parada de Sil aprobadas definitivamente con fecha de veintinueve de octubre de 1985 para la delimitación del núcleo rural recogido en las mismas bajo el nombre de Regueiro, en la parroquia de San Lourenzo de Barxacova.

La delimitación planteada atiende a los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley del Suelo de Galicia (LSG) y en los artículos 33 y 34 del Reglamento de la Ley de Suelo de Galicia (RLS) y en la misma se incluirán las determinaciones previstas en el artículo 55 de la LSG y en los artículos 122, 123, 124 del RLS.

Se realiza el presente proyecto de modificación puntual por encargo del propio Concello de Parada de Sil, para poder establecer el correcto marco urbanístico en los asentamientos de San Adrián y O Pombar da Granxa, los cuales en las presentes NSM quedaban recogidos bajo la delimitación de núcleo de la entidad de población "Regueiro".

### **1.2. ANTECEDENTES**

La figura de planeamiento vigente en la actualidad en el concello de Parada de Sil son las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el veintinueve de octubre de 1985. Dicho planeamiento no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo.

Analizada la delimitación establecida en dichas NSM para el núcleo de Regueiro se observa que se trata de una delimitación completamente descontextualizada, que no atiende a la realidad demográfica, territorial y topográfica del entorno. Recoge un amplio territorio que en la realidad posee zonas con unas características físicas que imposibilitan la materialización de un asentamiento.

Por otra parte, el presente planeamiento tiene una deficiente definición planimétrica de sus propias determinaciones, lo que además acarrea dificultades administrativas para el concello.

Cabe señalar que en la actualidad se está redactando un Plan General de Ordenación Municipal, que cuenta con aprobación inicial en 3 de septiembre de 2009.

### **1.3. ALCANCE**

El alcance de la presente Modificación Puntual se limita a la redefinición de los límites de la entidad recogida en las NSM bajo el nombre de Regueiro, ajustándolo a la realidad física y topográfica de la zona, reduciendo así su superficie delimitada y definiendo dos entidades diferenciadas e independientes (San Adrián y O Pombar da Granxa).

## 2.MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. ÁMBITO TERRITORIAL

El Concello de Parada de Sil se encuentra en la provincia de Ourense, en la comarca de Terra de Caldelas y tiene una superficie de 62,43km<sup>2</sup>. Se sitúa al norte de la provincia y tiene su capitalidad en el núcleo del mismo nombre, Parada de Sil, situado en la carretera OU-0605, la cual se encuentra a una distancia de 45km de la capital provincial. Al norte limita con la provincia de Lugo (concello de Sober), con el río Sil como frontera. Los concellos limítrofes son los siguientes:



Según los datos oficiales del Instituto Gallego de Estadística, el concello de Parada de Sil tenía una población total en el año 2018 de 564 habitantes. Se trata además de una población claramente envejecida, siendo casi el 50% de la población mayor de 64 años.



El Concello de Parada de Sil está dividido administrativamente en nueve parroquias: Caxide, Parada de Sil, Chandrexa, Sacardebois, San Lourenzo de Barxacova, Forcas, Pradomao, A Hedrada y As Paradellas.

La accidentada topografía del concello condiciona notablemente la forma en la que se establecieron los distintos núcleos de población, así como la expansión de los mismos. Se pueden distinguir tres zonas diferenciadas de norte a sur según el relieve: la primera se corresponde con los Cañones del Sil, caracterizada por sus fuertes pendientes; la segunda abarca la franja central y se caracteriza por ser un terreno más llano y de orografía suave; y la tercera, situada al sur del concello, se corresponde con la sierra de Cabeza de Meda, y son las zonas de mayor altitud del concello.

El ámbito objeto de la presente modificación se encuentra en la parroquia de San Lourenzo de Barxacova, situada en el extremo este del concello limitada al norte por el río Sil, pertenece a esa primera franja caracterizada por fuertes pendientes encajadas en los cañones del Sil.

La parroquia de San Lourenzo de Barxacova tiene una superficie de 1,79 km<sup>2</sup>. Para esta parroquia el nomenclátor oficial de la Xunta de Galicia recoge únicamente los núcleos de Barxacova y San Lourenzo. Por su parte, en las Normas Subsidiarias ya se recoge otra entidad a mayores: Regueiro, la cual abarca varios barrios diferenciados y reconocidos por la gente del lugar y se corresponde con el ámbito que se pretende delimitar.



## **2.2. ANÁLISIS DEL MODELO DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL**

### **2.2.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES**

El concello de Parada de Sil se distribuye en nueve parroquias y en cincuenta y seis entidades de población, lo que representa una media de unos diez habitantes por entidad. Estos datos son significativos de la tipología de núcleos que nos encontramos, así como de la despoblación que sufre la zona.

El núcleo de mayor importancia del ayuntamiento, en función de habitantes y de equipamientos existentes se corresponde con la capitalidad: Parada de Sil, que cuenta con 114 habitantes (padrón 2019).

Estas cifras dan una visión del modelo de asentamiento que nos vamos a encontrar, caracterizado por la existencia de numerosas entidades de población de pequeño tamaño, estando además gran parte de las viviendas de dichas entidades infrautilizadas o directamente vacías.

### **2.2.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS ENTIDADES DE POBLACIÓN**

El ámbito objeto de la presente delimitación caracteriza por tratarse de una zona eminentemente rural, donde nos encontramos dos asentamientos diferenciados de tipo mononuclear compacto (San Adrián y O Pombar da Granxa) a consecuencia de la orografía del entorno.

Se trata de una zona adaptada a la orografía, con caminos estrechos y flanqueados por muros. El modelo de asentamiento responde a la topografía de la zona. Las edificaciones existentes son tradicionales con piedra y madera como materiales principales.

Se trata de una zona con vistas directas a los cañones del Sil, donde todavía se sigue explotando el suelo para el cultivo de la vid, actividad que además está en auge en la zona con la denominación de origen Ribeira Sacra.

En el entorno solamente se localizan viviendas tradicionales, existiendo únicamente una edificación moderna de uso terciario (Adegas Valcar). Esto nos hace reflexionar sobre la realidad y las posibles potencialidades del entorno.

### **2.2.3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y PARCELARIO**

La materialización de las construcciones existentes ha estado condicionada por la optimización al máximo de los materiales del entorno junto con la aplicación del conocimiento tradicional. El resultado de esto son unas edificaciones caracterizadas por la funcionalidad y la simplicidad constructiva.

El tipo de edificación más abundante es el residencial.

Las edificaciones existentes se caracterizan por estar construidas con muros portantes de grani-

to y con volúmenes sencillos generalmente rectangulares, que se ajustan a la orografía del entorno. Son normalmente edificaciones de dos alturas, con estructura de madera (tanto para las plantas como para la cubierta). Es normal que para el acceso a la planta alta donde se situaba la vivienda se encuentre corredores de madera con escaleras de piedra. Las cubiertas son inclinadas, a dos o cuatro aguas, y en el caso de este núcleo, predomina la teja como elemento de remate. En el caso de las construcciones auxiliares, estas son normalmente de una planta y techo a dos aguas.

En el caso concreto del núcleo que nos ocupa, Regueiro, podemos además distinguir dos tipologías edificatorias que se corresponden con las dos entidades de población diferenciadas por la presente modificación puntual:

- O Pombar da Granxa, que se caracteriza por edificaciones pequeñas, unidas por muros medianeros y delimitando con estrechos caminos que le dan servicio. Se trata de una tipología propia de los interiores de los núcleos rurales, que deriva de la estructura de la propiedad minifundista y de la necesidad de disponer de terrenos para cultivo en el entorno de las viviendas. En este caso en concreto, además, se ve potenciada por la topografía y las dificultades de implantación que la misma conlleva.

En la zona existente dentro de la delimitación de O Pombar da Granxa las parcelas son de pequeño tamaño, y se caracterizan por la fuerte pendiente. Son parcelas estrechas teniendo todas ellas un pequeño frente edificatorio (entre 6 y 8 metros) a la vía principal del núcleo.

En relación con la ocupación de las mismas, este núcleo se caracteriza por tener edificado una importante parte del fondo de las parcelas, llevándose esta ocupación, de un modo contenido, escalonándose normalmente las edificaciones, por lo que el impacto visual de este fondo edificatorio importante (cerca de los 18 metros) es reducido al adaptarse al terreno.

Las parcelas consolidadas se caracterizan por estar edificadas en su totalidad, oscilando su tamaño entre los 70 y los 150 metros cuadrados. Las parcelas vacantes tienen un tamaño algo mayor (desde los 100 a los 300 m<sup>2</sup>) y se caracterizan por una morfología propia de las zonas con pendiente, consistente en forma estrecha y alargada siguiendo la pendiente.

- San Adrián se caracteriza por la existencia de edificaciones aisladas de mayor volumen, correspondientes con lo que se encuentra habitualmente en el exterior de los núcleos rurales. En este caso, cabe destacar, además, que la topografía en esta zona es menos acusada, por lo que la implantación en la misma favorece una mayor dispersión.

En lo relativo a la ocupación en este asentamiento, destaca la existencia de edificaciones aisladas con parcela alrededor asociadas a la misma. Las parcelas ya consolidadas tienen todas una superficie superior a los 300 m<sup>2</sup>. Las parcelas vacantes son de menor tamaño (desde los 100 a los 300 m<sup>2</sup>), teniendo todas frente a vía.

### **2.3. CORRESPONDENCIA CON LAS DOT**

El concello de Parada de Sil destaca por sus importantes valores patrimoniales y naturales, ya siendo destacado por las DOT como "núcleo interior vinculado al patrimonio rural" como núcleo con capacidad para recoger, sin menosprecio de los valores ambientales y paisajísticos, servicios turísticos y de ocio y usos residenciales y terciarios con potencialidad de desarrollo.

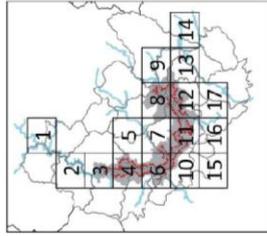
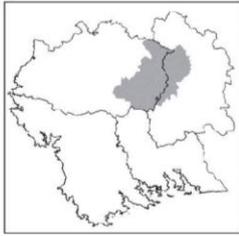
Cabe destacar que las DOT establecen como prioritario para estos núcleos frenar el abandono mediante medidas que favorezcan su promoción socioeconómica y la rehabilitación urbana de su territorio. Se trata de mitigar la crisis de las actividades tradicionales mediante su complementariedad con otras terciarias, de pequeña empresa y turísticas, diversificando así la base económica y garantizando la futura viabilidad.

### **2.4. AFECCIONES SECTORIALES**

Las principales afecciones sectoriales que afectan al concello de Parada de Sil, y concretamente al ámbito de intervención, son las siguientes:

- B.I.C. RIBEIRA SACRA:

Por el Decreto 133/2018, de 27 de Diciembre, se declara bien de interés cultural la Ribeira Sacra, con la categoría de paisaje cultural. Esta declaración afecta a gran parte del territorio del concello y va a marcar un punto de inflexión en el desarrollo del mismo. Esta delimitación de B.I.C. afecta al ámbito de la presente modificación siendo indicativa de la importancia paisajística de la zona. Se distinguen dos zonas, el contorno del propio BIC paisaje cultural (dentro del que se encuentra el ámbito de la presente MP) y la zona de amortiguamiento.



- Escudambitos:**
- ECM1 Iglesia de San Pedro de Celles
  - ECM2 Iglesia de San Salvador de Arma
  - EESG1 Mosteiro de San Pedro de Rocas
  - FME1 Pazo de Tor
  - EMZ2 Convento histórico de Monteforte de Lemos
  - EPAN1 Convento de San Miguel de Ene
  - EPAN2 Mosteiro de Santa María de Ferreira de Pantón
  - EPAN3 Igrexa de San F. de Cingal
  - EPAL1 Mosteiro e igrexa de Santa María de Lugo
  - EPAL2 Igrexa de Santa María de Paradiseiro
  - EPOR1 Igrexa de San Xosé de Parasmariño
  - EPRI1 Conde de Santa María
  - EPRI2 Fonte Ibañeta
  - EQUR1 Fonte Ibañeta e o seu entorno
  - ESAV1 Capela da Voz de Paradiso
  - ESAV2 Igrexa de Santa María de Setovenos
  - ETAB1 Igrexa de San Pedro de Benabre
  - ETAB2 Igrexa de Santa María de Xunqueiros de Espinhoso

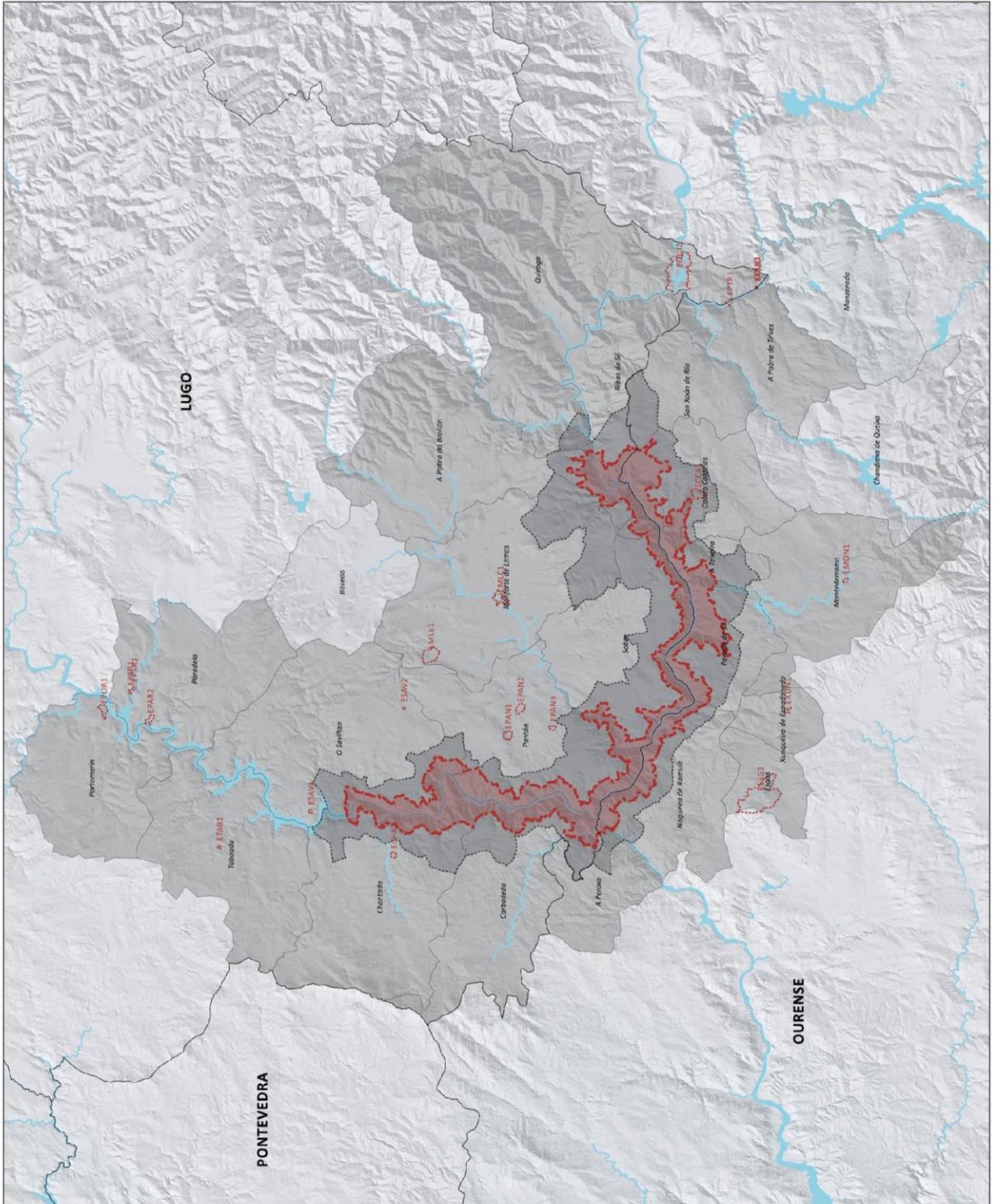
**Lenda**

- Delimitación Paisaxe Cultural
- Contorna BIC
- Zona de amortecemento
- Provincia
- Concello
- Área de estudo
- R.O.

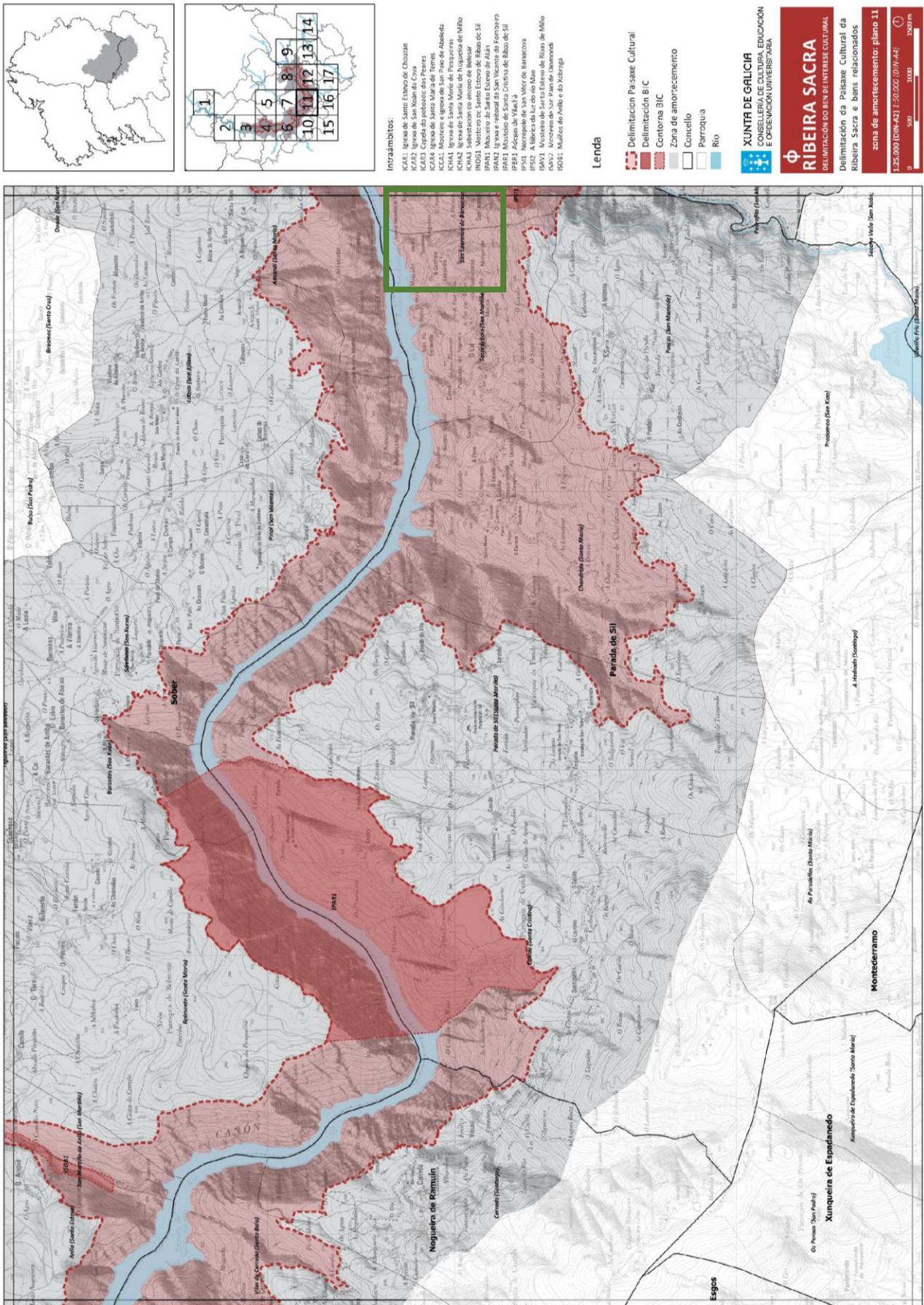
XUNTA DE GALICIA  
CONSELLERÍA DE CULTURA, EDUCACIÓN  
E DEPORTE UNIVERSITARIA

**RIBEIRA SACRA**  
DELIMITACIÓN DO BIC DE INTERESE CULTURAL  
Delimitación da Paisaxe Cultural da  
Ribeira Sacra e bens relacionados

plano base da área de estudo  
1:200.000 (DN-42) 1:100.000 (DN-44)



Delimitación B.I.C.



Ámbito de la M.P.

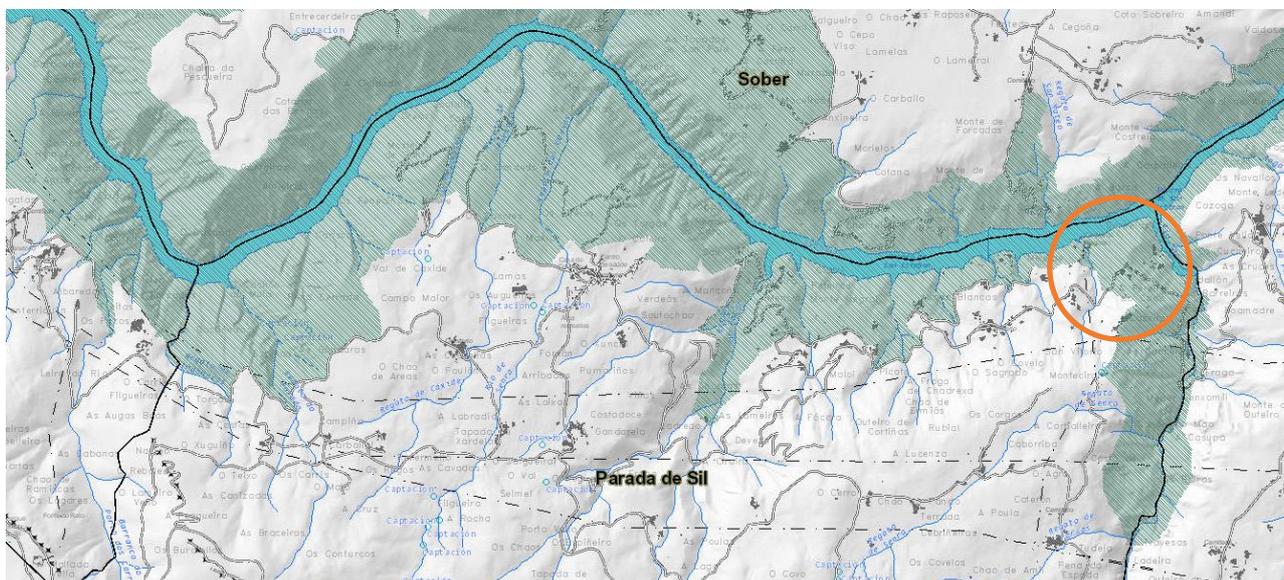


Ámbito de la M.P.

- ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO (CAÑÓN DEL SIL).

Área recogida en el Catálogo de Paisajes de Galicia, aprobado por Decreto 119/2016, de 28 de julio, dentro del área paisajística de las "Riberas encajadas del Miño y del Sil". Se trata de una unidad paisajística compuesta por cinco comarcas, encontrándose nuestra área de intervención dentro de la comarca "Ribeira Sacra Silense".

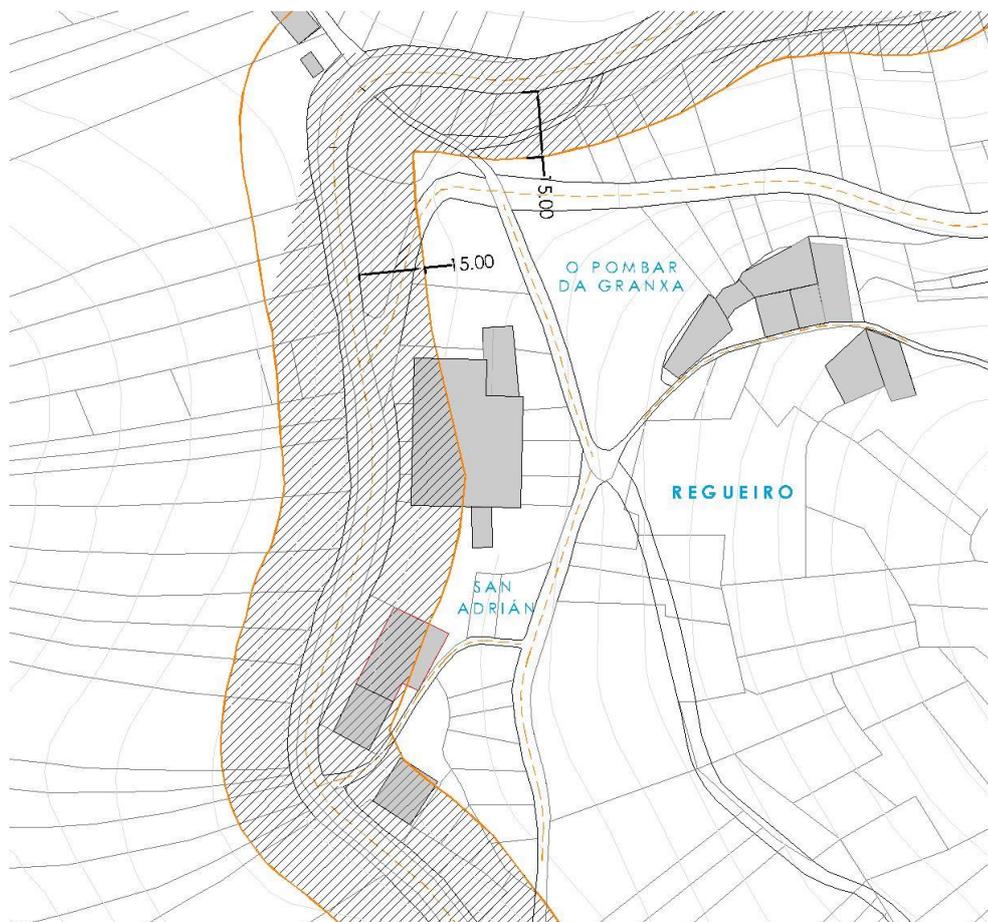
Es un área protegida por la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia como área de especial interés paisajístico.



- CARRETERA OU-0605

Carretera de titularidad provincial que discurre por el límite norte del núcleo. Según el artículo 4 de la Ley 8/2013 de Carreteras de Galicia, esta carretera es de tipo convencional, dado que no está vallada y las parcelas colindantes tienen acceso directo a ella. Esta ley establece condiciones de uso a las zonas de dominio situadas en sus márgenes, estableciendo para el tipo de carreteras que nos afecta las siguientes zonas de protección (artículos 37 en adelante):

- Zona de dominio público: terrenos ocupados por los elementos de dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración titular.
- Zona de servidumbre de protección: franja de dos metros desde la zona de dominio público.
- Zona de afección: franja de treinta metros desde la zona de servidumbre de protección.
- Línea límite edificación: línea situada a quince metros desde la línea exterior de delimitación de la calzada (parte pavimentada de la carretera destinada a la circulación de vehículos).



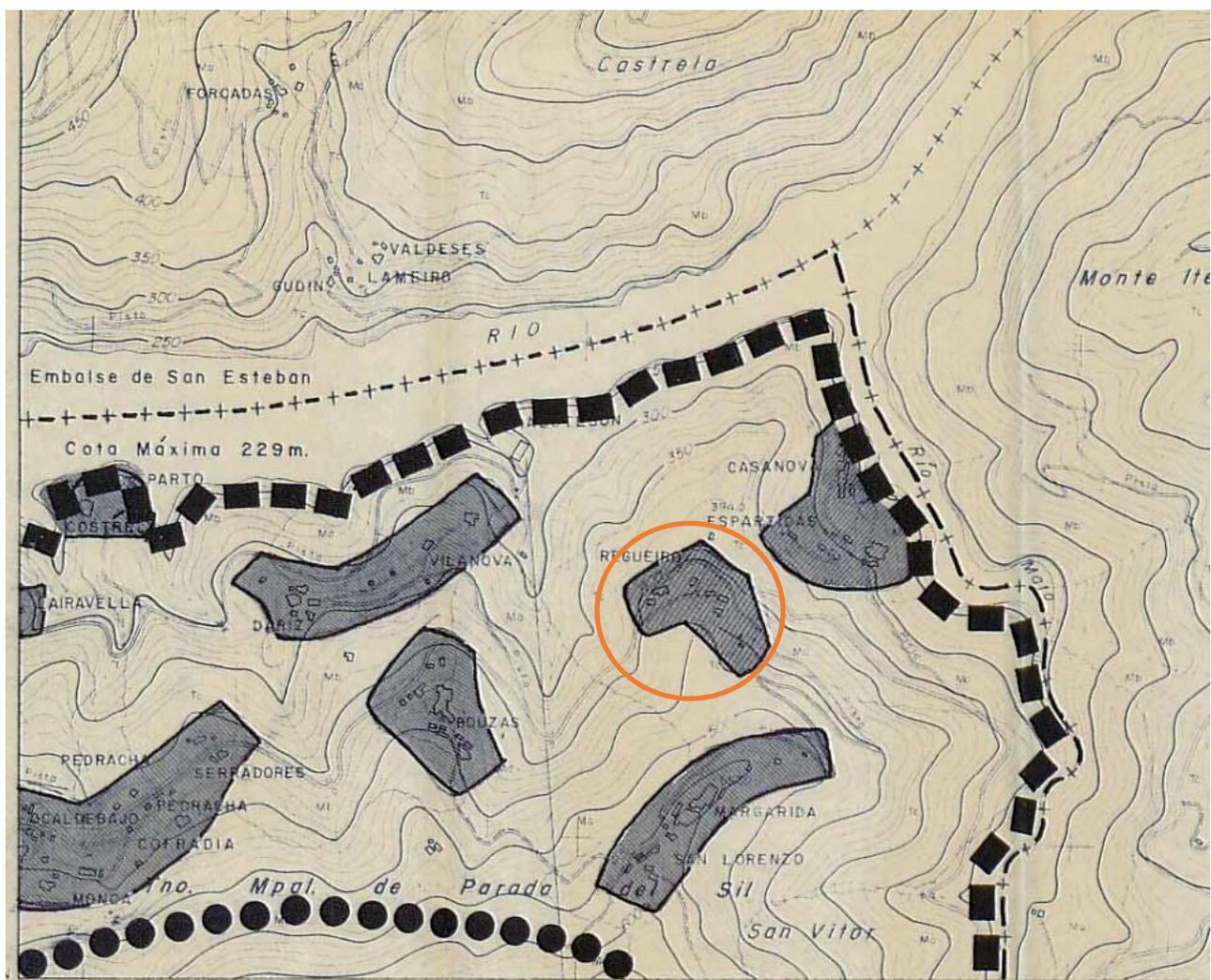
*En naranja la línea límite de edificación según ley.*

No obstante, tal y como se establece en el artículo 38.4, en los tramos urbanos de las carreteras no se establecen ni zonas de protección de la carretera ni línea límite de edificación, entendiéndose como tramo urbano, según el artículo 7, aquel que discurre por suelo clasificado por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico como urbano o de núcleo rural cuando, en este último caso, cuente con alineaciones marcadas en el citado instrumento y aquel hubiese sido sometido a informe favorable, conforme a la presente ley, por la administración titular de la carretera.

Por lo tanto, será el instrumento de planeamiento (Modificación puntual, en este caso) el que defina las alineaciones para esta carretera, debiendo obtener la autorización del organismo competente en esta materia.

## 2.5. PLANEAMIENTO EXISTENTE

La figura de planeamiento vigente en la actualidad en el concello de Parada de Sil son las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el veintinueve de octubre de 1985.



Dicho planeamiento no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo. Para este tipo de suelo la ley establece en su disposición transitoria primera que "al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, salvo

en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley".

Por lo tanto, en la actualidad, se le aplica la ordenanza recogida en las Normas Subsidiarias para "Entidades de Población" a la extensa área delimitada por las mismas bajo el topónimo de Regueiro, de aproximadamente 47.336m<sup>2</sup>.

Dicha delimitación recoge, además de dos barrios diferenciados (San Adrián y O Pombar da Granxa) los cuales se delimitan de manera independiente en el presente documento, una vasta cantidad de suelo sin edificar y con unas condiciones topográficas poco favorable para su desarrollo.

## 2.6. ELEMENTOS CATALOGADOS

En la actualidad en el ámbito objeto de la presente delimitación no existe ningún elemento catalogado, ni por las Normas Subsidiarias vigentes ni por el Plan Básico Autonómico.

Durante el análisis del ámbito para la realización de la nueva delimitación se observa que existe un bien susceptible de catalogación. Se trata del monasterio de San Adrián, monasterio prerrománico, del que se conserva un edificio entero y vestigios medievales en otro: una ventana ajimezada y tres canecillos, que se sitúan en la pared occidental de la casa que se encuentra situada al lado del monasterio construida a principios del s. XX. Diversos estudiosos señalan que se podría tratar de parte de la fachada de la iglesia, otros, en cambio dicen que es parte de la "apoteca" medieval (bodega y almacén de víveres).



*Monasterio de San Adrián.*



*Vestigios medievales.*

Como anexo al presente documento se adjunta catálogo de elementos a proteger en el que se incluyen las edificaciones descritas. Asimismo en planos se grafía su correspondiente contorno de protección.

## **2.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Según los datos recogidos durante la redacción del presente documento, se observa que la zona no dispone de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, siendo las existentes de tipo particular (pozos y fosas). Asimismo, en la actualidad tampoco existe alumbrado público. En cambio, si se dispone de red eléctrica y de recogida de basuras.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual se articula en base a las siguientes necesidades:

- Redefinición de un perímetro de suelo de núcleo rural acorde con la realidad existente y con las necesidades urbanísticas de la zona.
- Establecimiento de un régimen urbanístico aplicable bien definido y detallado que solvante las indeterminaciones derivadas de las vigentes normas subsidiarias.
- Actualización del planeamiento en una zona en donde se prevé que se desarrolle unas actuaciones a las que hay que dar el correcto soporte jurídico.

#### 3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

##### 3.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

La presente modificación se realiza bajo las directrices de la ley 2/2016 del suelo de Galicia. Los artículos 33 y 34 del RLS establecen las condiciones para la clasificación y delimitación del suelo de núcleo rural:

“Artículo 33. Suelo de núcleo rural.

1. Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficial que el planeamiento defina y delimite teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología tradicional de su armazón y de las edificaciones existentes en el mismo (artículo 23.1 de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, se justificará el grado de consolidación por la edificación según el tipo de suelo de núcleo de que se trate, tradicional o común, con los límites establecidos en este reglamento.

Al mismo tiempo, la tipología tradicional de las edificaciones vendrá determinada por el cumplimiento de estas dos condiciones:

- a) Que sean identificables en las fotografías aéreas del «vuelo americano» del año 1956.
- b) Que tengan una estructura reconocible como tradicional de la arquitectura popular de Galicia.

2. El planeamiento, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorpore en el estudio del medio rural, delimitará los núcleos rurales de su ámbito de aplicación 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 la estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y este reglamento, y se ajustarán 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 (artículo 23.2 de la LSG).

Se justificará la necesidad de crecimiento en el caso de inclusión de parcelas vacantes más allá del perímetro edificado.

En cuanto al viario que le sirva de soporte, deberá tener una traza orgánica, tradicional, adaptada a la topografía, no reticular o que indique un trazado actual. Este tipo de trazado sólo se aceptará como prolongación o crecimiento lógico y coherente con el viario entramado tradicional del núcleo originario.

3. Las condiciones para que una agrupación poblacional pueda ser reconocida como núcleo rural se adquiere mediante la concurrencia de los requisitos indicados en el presente artículo, lo que determinará la asignación a dicho suelo de las posibilidades edificatorias que el planeamiento urbanístico reconozca a los núcleos rurales.

4. El planeamiento establecerá la ordenación urbanística de los núcleos rurales, con asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, tipologías y características de la edificación y rehabilitación, de manera que queden preservados sus valores en cuanto exponentes de los asentamientos vinculados tradicionalmente al medio rural de la comunidad autónoma de Galicia.

#### Artículo 34 Delimitación y tipos básicos de suelo de núcleo rural

1. La delimitación de los núcleos rurales que el planeamiento establezca vendrá referida a alguno de los siguientes tipos básicos:

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

Su delimitación se realizará en atención a la cercanía 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 la que se encuentran (casal, lugar, aldea, barrio 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 (caminos, ríos, riachuelos, ribazos y otros) (artículo 23.3.a) de la LSG).

- b) Núcleo rural común, constituido por aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural por su trama parcelaria o el carácter tradicional de su viario soporte pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación habrá de hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado deberá presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para el mismo se contemple en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie (artículo 23.3.b) de la LSG).

2. En la delimitación de los núcleos rurales deberán potenciarse y consolidarse las áreas vacantes del interior del

núcleo, así como evitar un crecimiento excesivo que no guarde proporción con las necesidades de la población.”

### 3.2.2. PROCEDIMIENTO.

El artículo 200 del RLS establece las condiciones que se han de cumplir para llevar a cabo una modificación del planeamiento:

“1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas (artículo 83.1 de la LSG).

2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos (artículo 83.2 de la LSG).

3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad (artículo 83.3 de la LSG).

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).

5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).

6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con el establecido en los artículos 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).

El mismo procedimiento será de aplicación para el supuesto de modificaciones de las delimitaciones de núcleos rurales, así como las que afecten a sus ordenanzas reguladoras.”

Por lo tanto, la presente modificación seguirá el procedimiento establecido en el artículo 199 del RLS:

1. La tramitación de los expedientes de delimitación del suelo de núcleo rural se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El ayuntamiento someterá el expediente de delimitación a información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos de los diarios de mayor difusión de la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados [artículo 78.2.a) de la LSG].

El ayuntamiento deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

b) El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del pla-

neamiento general [artículo 78.2.b) de la LSG].

c) El ayuntamiento remitirá el expediente al órgano competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo [artículo 78.2.c) de la LSG].

3. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se seguirán los trámites establecidos en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 144 de este reglamento, apartados 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 y 13 (artículo 78.3 de la LSG).

4. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo al sometimiento a información pública, se realizarán los siguientes trámites:

a) El órgano municipal competente remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará la delimitación propuesta y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente [artículo 78.4.a) de la LSG].

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses. Entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo [artículo 78.4.b) de la LSG].

En este sentido serán consultadas también las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios, en relación con la suficiencia o necesidad de refuerzo y ampliación de las redes existentes en el núcleo y con las posibles previsiones derivadas de la delimitación de áreas de actuación integral en el mismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el expediente de delimitación del suelo de núcleo rural tiene o no efectos significativos en el medio.

En caso de no prever efectos significativos, el expediente podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca [artículo 78.4.b) de la LSG]. En el caso de prever efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe determinará la necesidad de someter la delimitación del núcleo rural a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental [artículo 78.4.b) de la LSG].

### **3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal del concello de Parada de Sil se aprobaron definitivamente con fecha de 29 de octubre de 1985, siendo publicadas en el BOP de Ourense el día 7 de febrero de 1986.

La presente modificación se fundamenta en la mejora de la ordenación vigente en el área objeto de la delimitación, por medio de la aplicación de las determinaciones establecidas por la LSG.

El reajuste planteado de la delimitación mejora y corrige la delimitación vigente, reduciendo notablemente la superficie del área calificada como "entidad de población" bajo el topónimo de Regueiro. Concretamente se reduce aproximadamente en un 85% la superficie de suelo de núcleo rural.

Esta reducción responde, por una parte, a la realidad demográfica del concello y en general de la Galicia rural y por otra parte da una respuesta más sensata ajustada a las preexistencias físicas del área, adaptándose en mayor medida a la topografía existente y siguiendo las directrices de la LSG en cuanto a la forma de definir las delimitaciones de núcleo (seguir la realidad topográfica, la estructura de la propiedad y las huellas físicas existentes como caminos, ríos, etc.).

En cualquier caso, esta disminución de la superficie clasificada como núcleo rural se realiza atendiendo a la prioridad de darle el soporte de suelo de núcleo rural a las edificaciones que ya disponen de esa categoría hoy día. Es por esto, junto con la premisa de ajustar al máximo la superficie clasificada, por lo que se distinguen dos núcleos (San Adrián y O Pombar da Granxa), reconocibles y reconocidos por la gente del lugar en sustitución de la amplia mancha de suelo definida en las normas subsidiarias y que los recogía a ambos bajo el topónimo de Regueiro.

### **3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL**

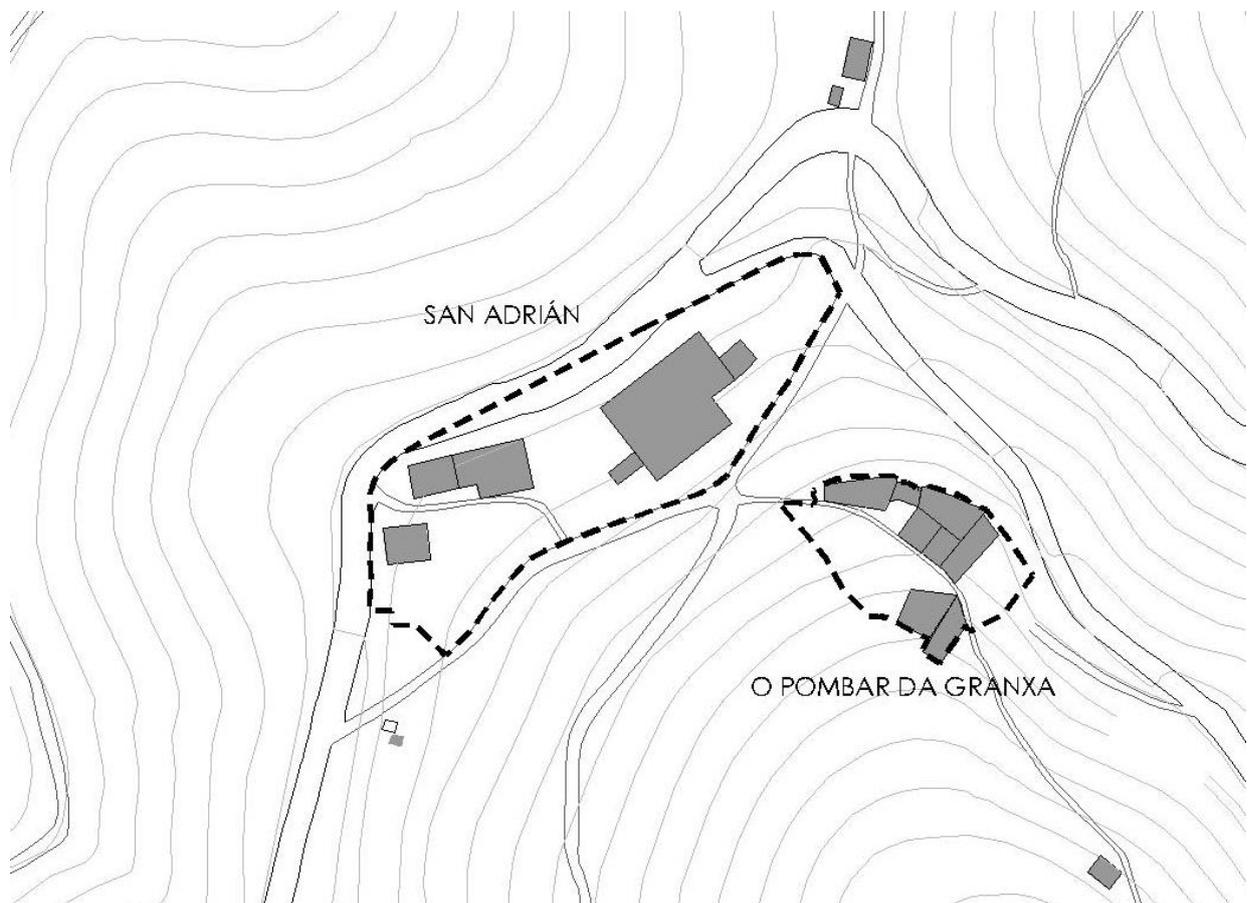
La propuesta de delimitación realizada se fundamenta en lo establecido en los artículos 23 y 55 de la LSG. En este sentido se identificaron como áreas de suelo de núcleo rural tradicional aquellas en función de sus características morfológicas, de la tipología de las edificaciones, de la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.

La delimitación se realiza en atención a la cercanía de las edificaciones, los lazos de relación y la coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en al que se encuentran (caserío, lugar, aldea, barrio u otro) de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación 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 (caminos, ríos, riachuelos, ribazos y otros).

En el ámbito objeto de la presente modificación se observan dos áreas diferenciadas que cumplen con las características antes descritas. Se trata de dos barrios diferenciados, San Adrián y O Pombar da Granxa, que se delimitan en función de la realidad territorial preexistente, en función de la previsión de crecimiento de la zona, y teniendo en cuenta el planeamiento vigente y las construcciones en la actualidad recogidas por el mismo.

Así se distinguen dos núcleos, a los cuales no se les da unidad ya que la diferencia de cota entre uno y otro hace difícil lograr una continuidad edificatoria además de no generar así un crecimiento ficticio a lo largo de la vía que los une. Estos núcleos son:

- San Adrián, pequeño barrio conformado alrededor del antiguo monasterio. En esta delimitación se incluyen todas las edificaciones existentes ya recogidas por la delimitación de las NSM. Se delimita, por lo tanto, el monasterio, otras dos edificaciones tradicionales y la única edificación reciente: adegas Valcar, puesto que se entiende que la actividad desarrollada en la misma es compatible con los usos del suelo de núcleo rural.
- O Pombar da Granxa, otro pequeño barrio, muy próximo al anterior, pero separados por un considerable desnivel. En esta delimitación se incluyen todas las edificaciones existentes, siendo en este caso todas tradicionales, así como un par de parcelas vacantes pegadas a las existentes y que se apoyan en una delimitación dada por las huellas físicas existentes.



*Delimitación propuesta.*

El resto de superficie que quedaba clasificada como entidad de población bajo las NSM pasa a clasificarse como suelo rústico. A continuación se realiza una tabla comparativa de las superficies delimitadas en ambos casos, donde se puede observar la clara disminución de la superficie edificable:

<b>COMPARATIVA SUPERFICIES NORMAS SUBSIDIARIAS Y MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>		
PLANEAMIENTO		SUPERFICIES
Normas subsidiarias municipales: Regueiro		47.336 m <sup>2</sup>
Modificación puntual de las NSM	San Adrián	6.333 m <sup>2</sup>
	O Pombar da Granxa	1.915 m <sup>2</sup>
	TOTAL	8.248 m <sup>2</sup>

La supresión de esa cantidad de suelo en la nueva delimitación se apoya en las siguientes premisas:

- Por una parte, en la eliminación de las zonas situadas al norte de la carretera provincial OU-0605, tal y como establece la LSG en sus directrices para delimitar núcleos, recogiendo la vía como huella física límite de crecimiento hacia el norte, puesto que no existe ninguna edificación situada en esa zona.
- Asimismo, se elimina una importante cantidad de superficie delimitada en la zona de la vertiente este, situada entre la carretera provincial OU-0605 y al municipal OU-57016 que va a San Lourenzo, puesto que carece de edificación y tiene un importante desnivel.
- Igualmente se elimina toda la superficie situada al sur de las edificaciones existentes, en las zonas de cotas más altas, que posibilitaba un crecimiento hacia el núcleo de San Lourenzo de dimensiones desproporcionadas y no basado en ninguna preexistencia ni es coherente con el viario ni la realidad topográfica existente.
- Finalmente, se eliminan las parcelas vacantes entre los dos núcleos que se delimitan, San Adrián y O Pombar da Granxa, puesto que la morfología del terreno, existiendo una diferencia de cota importante entre ellos, los presenta como dos realidades independientes entre sí.

Por todos estos motivos se entiende que la modificación planteada se ajusta mejor, tanto a la realidad de la zona como a las directrices determinadas en la LSG vigente.

### **3.5. TIPO BÁSICO DE NÚCLEO**

La delimitación propuesta se encuadra dentro del tipo básico “núcleo rural tradicional”, que, según la ley vigente (artículo 23.3 de la LSG) se define a aquellos núcleos que:

“núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.”

Las áreas delimitadas como núcleo rural tradicional en el presente documento responden perfectamente a las características arriba transcritas establecidas por la LSG. De hecho, esta nueva delimitación se ajusta mucho mejor a la normativa vigente que la definida en las NSM.

### **3.6. GRADO DE CONSOLIDACIÓN**

A continuación se procede a justificar que la delimitación planteada cumple con el grado de consolidación mínimo establecido para los núcleos tradicionales, el 50%.

Según lo establecido en el artículo 35 del RLSG se escoge entre los dos métodos existentes el método gráfico. Este método es un mecanismo de simulación consistente en proyectar sobre el parcelario existente en el ámbito las posibilidades de parcelamiento en función de los parámetros urbanísticos que el planeamiento establezca, obteniéndose las posibles parcelas edificables según la ordenación prevista del propio plan. (Ver plano análisis consolidación).

SAN ADRIÁN:

- N° parcelas edificadas= 3
- N° parcelas edificables= 3
- Grado de consolidación= 50%

O POMBAR DA GRANXA:

- N° parcelas edificadas= 4
- N° parcelas edificables= 3
- Grado de consolidación= 57%

## 4. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Los parámetros que se indican a continuación se corresponden con las definiciones contenidas en el RLSG, en su Anexo I, Definiciones.

### 4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El grafiado como suelo de núcleo rural tradicional en los planos de la presente modificación puntual.

### 4.2. CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO Y EDIFICACIÓN

A continuación se procede a realizar una clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciado.

#### 4.2.1. USO RESIDENCIAL O DE VIVIENDA

Se define como vivienda todo edificio o parte del mismo destinado a residencia familiar. Se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, con acceso independiente. Puede ser en edificio aislado o agrupado a otro.
- Categoría 2ª: Vivienda plurifamiliar o colectiva.

#### 4.2.2. USO INDUSTRIAL

Se define como uso industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como su almacenamiento y distribución. Se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Actividad compatible con vivienda en el mismo edificio. Son aquellas actividades no molestas para la vivienda, comprende talleres o laboratorios de carácter familiar, usando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de poca potencia que no transmitan molestias ni que no produzcan ruidos ni emanaciones peligrosas. Se incluyen en esta categoría los almacenes con superficie máxima de 150m<sup>2</sup>.
- Categoría 2ª: Actividad compatible con la vivienda en zonas residenciales, pero no el mismo edificio. Se incluyen en esta categoría talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por emanación de gases o polvo o que den lugar a ruidos y vibraciones que puedan causar molestias.
- Categoría 3ª: Actividad admitida en zonas mixtas donde ya existen implantaciones industriales. Están comprendidas las pequeñas industrias que produzcan alguna molestia tolerable, pero que se puede permitir a pesar de su proximidad a las viviendas, siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvo, olores, ruidos excesivos, vibraciones, etc. Se incluyen además en esta categoría los talleres de

chapa y pintura de automóviles y también los de reparación de vehículos de más de 150m<sup>2</sup> y los talleres de carpintería.

- Categoría 4ª: Actividad no admitida al lado de viviendas, pero si en zonas de uso exclusivo industrial. Comprende la industria ligera y la mediana que normalmente requieren localización en zonas industriales pero que, en circunstancias especiales, y dentro de unos límites de superficie, se pueden admitir próximas a las zonas residenciales.

#### 4.2.3. USO COMERCIAL

Se define como uso comercial aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o a la prestación de servicios a particulares. Se establecen dos categorías:

- Categoría 1ª: Locales comerciales situados en planta baja o semisótanos compatibles con uso vivienda u otros usos.
- Categoría 2ª: Edificios dedicados exclusivamente a actividades comerciales.

#### 4.2.4. USO ADMINISTRATIVO O DE OFICINA

Comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien al as empresas o bien a los particulares. Se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª: Oficinas o despachos profesionales anexos a la vivienda del titular.
- Categoría 2ª: Oficinas o despachos en plantas bajas y altas o en edificios de cuyo uso como administrativo es el principal.

#### 4.2.5. USO HOTELERO

Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal de personas. Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Establecimientos hoteleros de cualquier categoría con hasta 20 camas y menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Categoría 2ª: Establecimientos hoteleros de cualquier categoría con más de 20 camas y más de 500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Categoría 3ª: Establecimientos dedicados al turismo rural en cualquiera de sus variantes.

#### 4.2.6. USO GARAJE APARCAMIENTO

Aquel destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª: Garaje aparcamiento en plantas bajas, sótanos y semisótanos.

- Categoría 2ª: Garaje aparcamiento en local exclusivo.

#### 4.2.7. USO SANITARIO Y ASISTENCIAL

Se corresponde con los edificios y locales destinados al tratamiento de enfermos tales como clínicas, dispensarios, centros de salud, etc., así como los dedicados a asilo y servicios de atención a grupos distintos grupos sociales. Se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª: Ambulatorios, centros de salud, residencias de personas mayores, centros de tratamiento, etc.
- Categoría 2ª: Dispensarios, guarderías, oficinas de asistencia social, etc.

#### 4.2.8. USO EDUCATIVO O DOCENTE

Se corresponde con los edificios y locales dedicados a actividades pedagógicas o de formación, en cualquier nivel y tipo. Se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª: Establecimientos con capacidad no mayor de 50 plazas y con superficie igual o menor de 200 m<sup>2</sup> construidos.
- Categoría 2ª: Establecimientos con capacidad mayor de 50 plazas y con superficie superior a 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.2.9. USO SOCIOCULTURAL Y HOTELERO

Se corresponde con los locales e instalaciones destinados al público con fines de ocio, cultural o de relaciones sociales. Se incluye el uso hotelero. Se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª: Establecimientos con capacidad no mayor de 150 personas y con superficie igual o menor de 250 m<sup>2</sup> construidos.
- Categoría 2ª: Establecimientos con capacidad mayor de 150 personas y con superficie superior a 250 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.2.10. USO DEPORTIVO

Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.

#### 4.2.11. USO RELIGIOSO

Corresponde con los locales y edificios destinados al culto religioso, así como los relacionados con él.

### 4.3. ACTUACIONES EN LOS NÚCLEOS RURALES

#### 4.3.1. ACTUACIONES PERMITIDAS

En los tipos básicos de los núcleos rurales se permitirán, previa licencia municipal y sin necesidad de autorización autonómica previa, las siguientes actuaciones:

- a) Obras de conservación y restauración de las edificaciones existentes, siempre y cuando no suponga variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar
- b) Obras de rehabilitación y ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología, siempre que se cumpla con la normativa vigente.
- c) Nuevas edificaciones.

Las actuaciones permitidas en los núcleos rurales destinadas a vivienda cumplirán, además, las condiciones establecidas en las NHV-2010, en las de nueva planta y siempre que sea posible en las de reforma y ampliación.

#### 4.3.2. ACTUACIONES INCOMPATIBLES

En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:

- a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.
- b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.
- c) Las naves industriales.
- d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
- e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los barrios o senderos, salvo disposición del planeamiento que lo autorice.
- f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.
- g) La demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:
  - Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.
  - Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no

sean propios del asentamiento rural tradicional.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, en los núcleos tradicionales estarán prohibidos:

- a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y emplazadas en continuidad en más de tres unidades.
- b) Los nuevos tendidos aéreos.
- c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

#### 4.3.3. EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARÁCTER TRADICIONAL

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquiera categoría de suelo de núcleo rural podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, la actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos.

Previa la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y su ampliación, incluso en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional.

En cualquier caso, deberán mantenerse las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.

A los efectos de lo previsto en este apartado, se consideran edificaciones tradicionales las así descritas en el artículo 40 de la LSG.

### 4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y TIPOLÓGICAS

#### 4.4.1. NORMAS GENERALES

Todas las construcciones se adaptarán en lo básico a las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde las vías públicas, con materiales de cerramiento, textura y color en consonancia con el resto de fachadas. Cuando se trate de construcciones contiguas que tengan una diferencia de altura entre ellas será obligatorio tratar como fachada el paramento que quede visto desde la calle.

El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. 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.

#### 4.4.2. CONDICIONES PARTICULARES

Las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar, estando encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

- 1) Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica. 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.
- 2) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. 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.
- 3) Los cierres de las parcelas estarán en consonancia con los tradicionales existentes en el correspondiente núcleo rural. Cuando el cierre o vallado de fincas sean de elementos opacos o de fábrica tendrán una altura máxima de 1,00 metro, pudiendo rebasarse esta altura hasta 1,50 metros con materiales diáfanos, acordes con los existentes en el núcleo, así como con cierres vegetales.
- 4) El material de cubierta será el tradicional en la zona (teja curva del país).
- 5) Las carpinterías y huecos serán de los materiales, colores y configuraciones existentes en el entorno. Los elementos de oscurecimiento serán preferentemente mediante contras de madera, no permitiéndose en ningún caso las persianas exteriores.
- 6) En lo relativo a los aleros serán acordes con la tipología tradicional existente y no superarán los 30 centímetros a contar desde el plano de fachada. En ningún caso se permitirá que exceda del plano de fachada elementos estructurales de hormigón, ni cornisas, molduras o elementos decorativos, prolongándose, de ser el caso, únicamente el material de cubrición.
- 7) Los vuelos y retranqueo de fachada se permitirán en el caso de que sean identificativos y definidos en un estudio pormenorizado del núcleo rural como propios de las edificaciones tradicionales y serán acordes con las tipologías existentes en el núcleo.
- 8) De hacerse nuevos remates de chimeneas estos deberían armonizar con los tipos tradicionales existentes.
- 9) Se respetarán los bancales, muras o pataos existentes, estén o no en uso. En el caso de

nuevos, se deberán realizar con las técnicas tradicionales de la piedra en seco y con las condiciones dimensionales y de materiales que tienen los tradicionales. En general se estima que las pendientes superiores a los 45° requerirán en cualquiera caso el uso de muros y que solo las pendientes inferiores, cuando concurren idóneas condiciones, podría permitir un abancalamiento sin muro, pero con las mismas limitaciones de altura de bancal. Los muros no deberán pasar la altura máxima de 2m, y solo casos excepcionales justificarían superar puntualmente estas dimensiones, en una hilera en concreto de final o en un lugar extraordinariamente complejo.

- 10) En el acondicionamiento de los caminos municipales se usarán preferentemente materiales tradicionales, primando el uso de pavimentos pétreos o blandos de carácter granular frente a los pavimentos asfálticos.

#### **4.5. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS**

Se consideran suficientes las que resultan de la aplicación de las normativas de habitabilidad y del código técnico vigentes en el momento de concesión de la licencia.

#### **4.6. CONDICIONES GENERALES DE USO**

##### 4.6.1. USO PRINCIPAL

El uso principal será el residencial en 1ª categoría (vivienda unifamiliar).

##### 4.6.2. USOS PERMITIDOS Y/O COMPLEMENTARIOS

- Industrial, Categorías 1ª y 2ª.
- Comercial, Categorías 1ª e 2ª.
- Administrativo o de oficina, Categorías 1ª e 2ª.
- Hotelero, Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- Garaje-aparcamiento, Categoría 1ª.
- Sanitario e asistencial, Categorías 1ª e 2ª.
- Educativo o docente, Categoría 1ª.
- Sociocultural y hostelero, Categoría 1ª y, en casos excepcionales de rehabilitación de edificios singulares (pazos, casonas, etc.), previa propuesta aprobada por el Concello, se podrá considerar Categoría 2ª.
- Deportivo (el compatible con residencial).
- Religioso.

#### 4.6.3. USOS PROHIBIDOS

Todos los demás.

### 4.7. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

#### 4.7.1. TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES

Las nuevas edificaciones mantendrán la tipología o tipologías de las edificaciones existentes en el núcleo rural, pudiendo apegarse o retranquearse las otras construcciones, de acuerdo con las características y condiciones que se establecen en esta normativa.

Cabe destacar el predominio de la tipología de edificación exenta en la zona delimitada como San Adrián en contraste con O Pombar da Granxa, donde predomina la edificación adosada.

#### 4.7.2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las fijadas en los planos de ordenación, autorizándose el retranqueo de la edificación de la alineación siempre que se mantenga la misma con el cierre de la parcela. En las áreas consolidadas por la edificación en el interior de núcleos preexistentes, en los casos de demolición y reconstrucción, se solicitará previamente al concello la determinación de las condiciones y alineaciones.

#### 4.7.3. RETRANQUEOS

La edificación será aislada, apareada o adosada, y el retranqueo mínimo a linderos laterales, en el caso de edificación aislada o pareada será de 3,00m. En el lindero posterior el retranqueo mínimo será de 3,00 en todas las tipologías, con un mínimo de 4,00m a eje de vía.

Los retranqueos se medirán desde el mayor saliente de la edificación, salvo cornisas y aleros.

#### 4.7.4. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

En configuraciones aisladas o adosadas, la ocupación no podrá superar el 50 % de la parcela neta.

La ocupación máxima para vivienda en superficie será de 500 m<sup>2</sup> y no podrá exceder los 200 m<sup>2</sup> en planta, de tal forma que se esté obligado a repartir el volumen total edificado en varias partes.

En el caso de parcelas con una superficie menor que la mínima señalada, la ocupación podrá superar el porcentaje de ocupación indicada, sin poder superar la ocupación máxima.

La edificabilidad permitida máxima será de 0,65 m<sup>2</sup> de superficie edificable, por cada m<sup>2</sup> de parcela bruta.

En todo caso se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje, así como la mínima alteración posible del relieve natural del terreno.

#### 4.7.5. PARCELA MÍNIMA

La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables. A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

#### 4.7.6. FRENTE MÍNIMO

El existente, siempre que permita la edificación de una vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad vigentes. Sin embargo, en caso de parcelación o normalización de fincas, será de 8 metros.

#### 4.7.7. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima en número de plantas será de 2 (planta baja y alta).

La altura máxima en metros será de 7,00, medida desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.

En solares con pendiente, el punto más desfavorable de la construcción no podrá tener una altura mayor de 7,50m. La planta que genera el motivo de dicha pendiente no computará a efectos del número máximo de plantas siempre que no sobresalga más de 1 m por encima de la rasante de la calle.

#### 4.7.8. APROVECHAMIENTO BAJOCUBIERTA Y CUBIERTA

Se permitirá el aprovechamiento del bajocubierta para uso de vivienda como complementaria a la de la planta inferior la cual tendrá que cumplir con el programa mínimo establecido en las normas de habitabilidad.

La cubierta estará compuesta por faldones con pendientes sin quiebras. La pendiente máxima será del 40%.

La altura máxima de cumbrera será de 4,00 m.

#### 4.7.9. VUELOS

Se permitirán vuelos siempre que el ancho de la calle no sea inferior a 6,00 m. en las que se supere esta anchura se permitirán vuelos que no superen el 10% del ancho de la calle, hasta un máximo de 70 cm.

Los vuelos abiertos (balcones) se permitirán con la tipología de corredor, solaina y balcón.

Los vuelos cerrados tendrán que ser forzosamente tipo galería o mirador, y para tal fin deberán tener una superficie acristalada igual o mayor al 70% de la superficie de fachada así volada.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante será de 3,50 m.

Las cornisas y cubiertas pueden volar hasta 30 cm más de la fachada o del vuelo.

## 4.8. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS

### 4.8.1. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales, deberán cumplirse las siguientes condiciones de infraestructuras:

- a) Ejecutar la conexión con las redes de servicios existentes en el núcleo rural o en las proximidades.
- b) En el caso de no existir redes de servicios, deberán resolverse por medios individuales, con cargo al promotor de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

Los sistemas individuales cumplirán las siguientes condiciones:

El abastecimiento de agua podrá ser por captación individual siempre que se garantice una dotación mínima de agua potable establecido en la normativa de aplicación.

El saneamiento podrá resolverse por medios individuales, de manera que se garantice la no contaminación del medio natural. A estos efectos y en el caso de viviendas, el tratamiento de las aguas residuales se ajustará, como mínimo, a los sistemas que a tal fin se describen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISD de 1974, o cualquier otra que la sustituya.

Los pozos absorbentes de estas instalaciones deberán guardar, como mínimo, las siguientes distancias:

- Veinte metros de cualquier pozo de captación de agua.
- Cinco metros de la edificación principal.
- Cinco metros de los linderos, salvo en el caso de que sea común o adosada con la del colindante.ç

Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes en los núcleos rurales, los propietarios deberán 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.

### 4.8.2. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Las líneas límite de edificación y cierre en la carretera de la diputación se grafían en los planos de ordenación, sobre las que el organismo titular de la citada carretera emitirá su informe preceptivo y vinculante.

La alineación marcada para la carretera de la diputación en los planos de ordenación, respecta el límite de 6 metros al eje de la misma indicado como criterio general.

Asimismo, en las carreteras locales, se respetan las reducciones aconsejadas por la Dirección

General de Patrimonio Cultural, para mantener los cierres tradicionales existentes con valores y cumplir con lo indicado en el artículo 26.e) de la Ley 2/2016 de Solo de Galicia.

#### **4.9. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

##### **4.9.1. NORMAS GENERALES**

Las condiciones que se establecen en este apartado serán de aplicación a todos los elementos catalogados y a sus contornos de protección comprendidos en el interior del núcleo rural.

El patrimonio cultural existente en el núcleo rural se grafía en los correspondientes planos de ordenación, delimitando el propio elemento, así como su correspondiente contorno de protección.

##### **4.9.2. NIVELES DE PROTECCIÓN**

En los bienes integrantes del patrimonio arquitectónico o industrial, el diferente alcance de la protección, derivada de la relevancia de su valor cultural y su estado de conservación, puede clasificarse en los siguientes niveles:

a) Protección integral: conservación íntegra de los bienes y de todos sus elementos y componentes en un estado lo más próximo posible al original desde la perspectiva de todos los valores culturales que conforman el interés del bien, respetando su evolución, transformaciones y contribuciones a lo largo del tiempo.

b) Protección estructural: conservación de los elementos más significativos y relevantes de los bienes, así como de aquellos que resulten más característicos tipológicamente o que sean objeto de una concreta apreciación cultural.

c) Protección ambiental: conservación de los aspectos más visibles y evidentes de los bienes que, a pesar de no presentar un interés individual destacable, conforman el ambiente de un lugar de forma homogénea y armoniosa.

En los bienes inmuebles podrán definirse en su delimitación diferentes niveles de protección en sus partes integrantes, derivados del alcance de su conocimiento o de evidencias de la presencia de restos o estructuras.

A los bienes declarados de interés cultural les corresponderá siempre una protección integral, sin perjuicio de los diferentes niveles de protección que correspondan a alguno de los elementos singulares que componen en conjunto un bien de carácter territorial.

Los bienes inmuebles catalogados se incluirán en alguno de los niveles de protección descritos en este artículo, en función de sus valores concretos, dato que figurará expresamente en la orden de inclusión en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia o en el catálogo de planeamiento urbanístico.

#### 4.9.3. TIPOS DE INTERVENCIONES

las intervenciones en los bienes materiales protegidos por su valor cultural o, en su caso, en su entorno de protección o en su zona de amortiguamiento pueden clasificarse en algunos de los siguientes tipos:

- a) Investigación: acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente a su soporte material. Incluye las acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.
- b) Valorización: medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión, especialmente en el ámbito educativo, y su función social.
- c) Mantenimiento: actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos. Procedimientos y actuaciones de monitorización que tengan por objeto realizar el seguimiento y la medición de las lesiones, de los agentes de deterioro o de los posibles factores de riesgo, y los dirigidos a implantar y desarrollar acciones de conservación preventiva.
- d) Conservación: medidas y acciones dirigidas a que los bienes conserven sus características y sus elementos en adecuadas condiciones, que no afecten a su funcionalidad, a sus características formales o a su soporte estructural, por lo que no supondrán la sustitución o la alteración de sus principales elementos estructurales o de diseño, pero sí actuaciones en su ámbito con el objeto de evitar las causas principales de su deterioro.
- e) Consolidación: acciones y medidas dirigidas al afianzamiento, el refuerzo o la sustitución de elementos dañados o perdidos para asegurar la estabilidad del bien, preferentemente con el uso de materiales y elementos de la misma tipología que los existentes, o con alteraciones menores y parciales de sus elementos estructurales, respetando las características generales del bien.
- f) Restauración: acciones para restituir el bien o sus partes a su debido estado, siempre que se disponga de la documentación suficiente para conocerlo o interpretarlo, con respeto a sus valores culturales. La restauración puede implicar la eliminación de elementos extraños o añadidos sin valor cultural o la recuperación de elementos característicos del bien, conservando su funcionalidad y estética.
- g) Rehabilitación: acciones y medidas que tengan por objeto permitir la recuperación de un uso original perdido o nuevo compatible con los valores originales de un bien o de una parte de él, que pueden suponer intervenciones puntuales sobre sus elementos ca-

racterísticos y, excepcionalmente y de manera justificada, la modificación o la introducción de nuevos elementos imprescindibles para garantizar una adecuada adaptación a los requerimientos funcionales para su puesta en uso. Se incluyen las acciones destinadas a la adaptación de los bienes por razón de accesibilidad.

- h) Reestructuración: acciones de renovación o transformación en inmuebles en los que no se pueda garantizar su mantenimiento o su uso por sus malas condiciones de conservación o por deficiencias estructurales y funcionales graves y que pueden suponer una modificación de su configuración espacial y la sustitución de elementos de su estructura, acabado u otros determinantes de su tipología, con un alcance puntual, parcial o general.
- i) Ampliación: acciones destinadas a complementar en altura o en planta bienes inmuebles existentes con criterios de integración compositiva y coherencia formal compatibles y respetuosos con sus valores culturales preexistentes.
- j) Reconstrucción: acción destinada a completar un estado previo de los bienes arruinados utilizando partes originales de estos cuya autenticidad pueda acreditarse. Por razones justificadas de recomposición, interpretación y correcta lectura del valor cultural o de la imagen del bien, se admitirán reconstrucciones parciales de carácter didáctico o estructural que afecten a elementos singulares perfectamente documentados.

#### 4.9.4. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Las intervenciones que se realicen en el entorno de protección de los bienes declarados de interés cultural y catalogados habrán de contar con la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultural cuando tuvieran por objeto:

- a) Nuevas construcciones e instalaciones de carácter definitivo o provisional.
- b) Las intervenciones de cualquier tipo que se manifiesten de cara al espacio exterior público o privado de las edificaciones existentes.
- c) Las actuaciones que afecten a la estructura parcelaria, los elementos configuradores característicos de la estructura territorial tradicional, los espacios libres y la topografía característica del ámbito, incluidos los proyectos de urbanización.
- d) La implantación o los cambios de uso que pudieran tener incidencia sobre la apreciación de los bienes en el territorio, incluidas las repoblaciones forestales.
- e) Las remociones de tierras de cualquier tipo en el entorno de protección de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

Las restantes intervenciones en el entorno de protección no necesitarán autorización previa al otorgamiento de licencia, si bien deberán ser coherentes con los valores generales del entorno.

El entorno de protección debe mantenerse con sus valores ambientales, por lo que las intervenciones que se realicen deben resultar armoniosas con las condiciones características del ámbito. Deberán procurar su integración en materiales, sistemas constructivos, volumen, tipología y cromatismo, así como garantizar la contemplación adecuada del bien.

En concreto, se tendrán en cuenta los siguientes criterios específicos, sin perjuicio de la aplicación de criterios de viabilidad para la implantación y desarrollo de intervenciones y actividades:

a) Se procurará evitar los movimientos de tierras que supongan una variación significativa de la topografía original del entorno.

b) Se procurará su compatibilidad con los elementos configuradores de la estructura territorial tradicional, como son la red de caminos, los muros de cierre, setos, tapias, taludes y otros semejantes.

c) Se emplearán materiales, soluciones constructivas y características dimensionales y tipológicas en coherencia con el ámbito en cualquier tipo de intervenciones.

d) Se mantendrán preferentemente la estructura y la organización espacial del entorno, con la conservación general de las alineaciones y rasantes.

e) Se procurará y se valorará la integración y compatibilidad de los usos y costumbres tradicionales y característicos configuradores del ambiente con los de nueva implantación.

f) Se facilitará la implantación de actividades complementarias compatibles con los valores culturales de los bienes que garanticen la continuidad de su mantenimiento con el establecimiento de nuevos usos.

#### 4.9.5. REGIMEN DE INTERVENCIONES EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y CATALOGADOS

Las intervenciones que se pretendan realizar en bienes de interés cultural o catalogados, así como, en su caso, en su entorno de protección o en su zona de amortiguamiento, tendrán que ser autorizadas por la consejería competente en materia de patrimonio cultural, con las excepciones que se establecen en esta ley.

La utilización de los bienes declarados de interés cultural o catalogados quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su protección, por lo que los cambios de uso sustanciales deberán ser autorizados por la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

Estas autorizaciones tienen carácter independiente de cualquier otra autorización, licencia o trámite previo a la ejecución de las intervenciones. Se exceptúan los supuestos en que la legislación forestal integra en el procedimiento de otorgamiento de la correspondiente autorización la tutela de los valores objeto de protección por la presente ley, a través de un informe preceptivo de la consejería competente en materia de patrimonio cultural, que establecerá, en su caso, las condiciones a que habrá de sujetarse la actuación y sustituirá las autorizaciones previstas por la

presente ley.

La consejería competente en materia de patrimonio cultural podrá ordenar la suspensión de cualquier intervención no autorizada en un bien de interés cultural o catalogado para el cumplimiento de los fines previstos en esta ley.

Se entenderá denegada la autorización de la intervención en bienes de interés cultural o catalogados o, en su caso, en sus entornos de protección o zonas de amortiguamiento si la consejería competente en materia de patrimonio cultural no resuelve de forma expresa en el plazo de tres meses.

A continuación se clasifican las actuaciones autorizables según los niveles de protección:

- 1) Actuaciones autorizables en bienes con protección integral:
  - a) Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación y restauración.
  - b) Las de rehabilitación podrán autorizarse siempre que el proyecto de intervención garantice la conservación de los valores culturales protegidos y que se trate de adaptaciones necesarias para adecuar el uso original a los condicionantes actuales de conservación, seguridad, accesibilidad, confortabilidad o salubridad o para adecuar el bien a un nuevo uso compatible con sus valores culturales que garantice su conservación y el acceso público al mismo.
  - c) Las ampliaciones de un bien inmueble, exclusivamente en planta, en el marco de una actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, siempre que resulten imprescindibles para desarrollar el uso propuesto y se resuelvan como volúmenes diferenciados.
  - d) Las de reconstrucción, de modo excepcional, cuando se utilicen partes, elementos y materiales originales de los que se pueda probar su autenticidad y posición original.
- 2) Actuaciones autorizables en bienes con protección estructural:
  - a) Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.
  - b) Las de reestructuración puntual o parcial podrán autorizarse si a través del proyecto de intervención se justifica su necesidad de forma específica y documentada y si se reducen a un alcance limitado sobre los elementos irrecuperables, que deberán ser sustituidos por elementos análogos o coherentes con los originales.
  - c) Las ampliaciones, en planta y en altura, de un bien inmueble en el marco de una actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, siempre que resulten imprescindibles para desarrollar el uso propuesto y que en su diseño se conserven su

concepción y su significado espacial.

d) Las de reconstrucción, de forma excepcional, cuando se utilicen partes, elementos y materiales originales de los que se pueda probar su autenticidad y posición original.

3) Actuaciones autorizables en bienes con protección ambiental:

a) Las de investigación, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o total.

b) Las de ampliación, siempre que no supongan un deterioro o destrucción de los valores culturales que hayan aconsejado su protección.

En cada nivel de protección podrá ser autorizado excepcionalmente por la consejería competente en materia de patrimonio cultural otro tipo de intervenciones distinto al establecido de forma general, en los casos en que se analicen de forma pormenorizada las características y condiciones de conservación del bien y su entorno de protección, los valores culturales protegidos y las mejoras funcionales, siempre que el proyecto de intervención justifique su conveniencia en aras de un mayor beneficio para el conjunto del patrimonio cultural de Galicia.

#### 4.9.6. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y CATALOGADOS

Las actuaciones que se lleven a cabo sobre los bienes declarados de interés cultural y catalogados seguirán los criterios siguientes:

a) Salvaguarda de sus valores culturales y conservación, mejora y, en su caso, utilización adecuada y sostenible.

b) Respeto por sus características esenciales y por los aspectos constructivos, formales, volumétricos, espaciales y funcionales que los definen. Se procurará siempre la aplicación del criterio de mínima intervención en los bienes artísticos.

c) Conservación de las contribuciones de todas las épocas existentes en el bien. Excepcionalmente podrá ser autorizada la eliminación de alguna contribución de épocas pasadas en el caso de que suponga una degradación comprobada del bien y de que dicha eliminación sea necesaria para permitir su adecuada conservación y su mejor interpretación histórica y cultural. Las partes eliminadas quedarán debidamente documentadas.

d) Preferencia por la utilización de técnicas y materiales tradicionales.

e) Compatibilidad de los materiales, productos y técnicas empleados en la intervención con los propios del bien y sus valores culturales y pátinas históricas.

f) Discernimiento de la adición de materiales y técnicas empleados, evitando las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.

g) Reversibilidad de las acciones de forma que pueda recuperarse el estado previo a la inter-

vencción. Este criterio será prioritario al diseñar actuaciones de conservación y restauración.

h) Compatibilidad de su uso con la conservación de los valores que motivaron su protección.

i) No se utilizarán o aplicarán técnicas y materiales agresivos con las pátinas de valor cultural y con los materiales originales o incompatibles con la debida conservación de los bienes.

#### 4.9.7. REGIMEN DE INTERVENCIONES EN LOS CONTORNOS DE PROTECCIÓN

Las intervenciones que se realicen en el entorno de protección de los bienes declarados de interés cultural y catalogados habrán de contar con la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultural cuando tuvieran por objeto:

a) Nuevas construcciones e instalaciones de carácter definitivo o provisional.

b) Las intervenciones de cualquier tipo que se manifiesten de cara al espacio exterior público o privado de las edificaciones existentes.

c) Las actuaciones que afecten a la estructura parcelaria, los elementos configuradores característicos de la estructura territorial tradicional, los espacios libres y la topografía característica del ámbito, incluidos los proyectos de urbanización.

d) La implantación o los cambios de uso que pudieran tener incidencia sobre la apreciación de los bienes en el territorio, incluidas las repoblaciones forestales.

e) Las remociones de tierras de cualquier tipo en el entorno de protección de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

Las restantes intervenciones en el entorno de protección no necesitarán autorización previa al otorgamiento de licencia, si bien deberán ser coherentes con los valores generales del entorno.

Las cortas forestales que se realicen en el entorno de protección de los bienes declarados de interés cultural y catalogados, cuando no conlleven un cambio de uso, y que, con arreglo a la legislación forestal, estén sujetas a autorización, para la tutela de los valores objeto de protección por la presente ley, requerirán de la emisión de un informe sectorial de la consejería competente en materia de cultura, que se integrará en el procedimiento de otorgamiento de la correspondiente autorización forestal.

#### 4.9.8. REGIMEN ESPECÍFICO DE INTERVENCIÓN EN EL PAISAJE CULTURAL DE LA RIBEIRA SACRA

El objetivo principal de la protección del paisaje cultural de la Ribeira Sacra es garantizar que sus valores culturales se conserven y se transmitan, y que existan las condiciones adecuadas para su interpretación de forma compatible con los modos de vida de las comunidades implicadas. Para ello, además del régimen establecido para los bienes clasificados y su entorno de protección, en el resto del territorio del paisaje cultural será precisa la autorización de la DGPC en:

1) Las intervenciones en bienes clasificados y en su entorno de protección según lo descrito en el régimen general del anexo V del Decreto 166/2018.

- 2) Las nuevas construcciones de edificaciones. La ejecución de pavimentos de madera o de piedra sin movimientos de tierra, y la construcción de pérgolas abiertas o descubiertas asociadas a construcciones existentes no tendrá la consideración de construcción o edificación y no requerirá autorización previa de la DGPC.
- 3) Las nuevas infraestructuras e instalaciones de carácter definitivo, con las excepciones que se reproducen en los siguientes epígrafes. En el caso modificaciones de las redes de instalaciones existentes de servicios de abastecimiento y electricidad, así como las de saneamiento, solo requerirán de autorización las partes de las actuaciones que supongan nuevos trazados y las edificaciones nuevas que las acompañen. En la sustitución de redes, arquetas, elementos de control y transformación, y soportes no será necesaria la solicitud de autorización siempre que las dimensiones de los elementos visibles no sea superior a los existentes. En cualquier caso, se priorizará la integración ambiental de las instalaciones con el carácter tradicional de los núcleos, evitando los trazados aéreos y los materiales plásticos.
- 4) La reconstrucción de inmuebles derruidos.
- 5) Las intervenciones de reestructuración de edificaciones existentes no clasificadas, excepto cuando la reestructuración sea puntual y justificada como consecuencia de la recuperación de los elementos y sistemas constructivos derruidos, sin que se produzca modificación ni del volumen ni de los sistemas constructivos.
- 6) Las obras de ampliación de construcciones existentes que superen de por sí o en conjunto con las existentes los 50 m<sup>2</sup>. Todas las actuaciones de ampliación que requieran la autorización de la DGPC deberán justificar la necesidad objetiva, la funcionalidad y el beneficio que para la apreciación del conjunto en el paisaje pueda suponer la ampliación en relación con nuevas implantaciones.
- 7) Las actuaciones que modifiquen la estructura territorial tradicional y sus elementos configuradores característicos, en especial muros, vallados, cierres y caminos. No tendrán esta consideración las intervenciones que afecten a una única parcela catastral, siempre que no exceda los 2.000 m<sup>2</sup> , o las que en su conjunto sean inferiores a 5.000 m<sup>2</sup> .
- 8) 8. Las actuaciones que tengan por objeto la construcción de nuevos socialcos o abanalamientos sin muras en ámbitos que carezcan de ellos que superen los 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, con las condiciones detalladas en el Decreto 166/2018.
- 9) Las actuaciones de abanalamiento con terrazas sin muras en pendientes superiores al 30 % en cualquier superficie.
- 10) La construcción de plataformas, vías y accesos en el interior de los predios, que serán los mínimos, preferentemente en material de jabre compactado u hormigones con arenas pardas y de anchos limitados.

- 11) Las intervenciones de integración ambiental de socalcos y edificaciones existentes no tradicionales, así como los materiales apropiados para su mejora.
- 12) La instalación de medios de señalización de carácter turístico o interpretativo del patrimonio cultural, así como las instalaciones destinadas a este objeto, en concreto los miradores, aparcamientos, mobiliario público, paneles y otros que se localicen en el ámbito del paisaje cultural. Todos los elementos de señalización tendrán carácter provisional.

Ourense, 28 de febrero de 2020

El Arquitecto



Manuel Durán Arriero

## **5. PLANOS.**

ÍNDICE DE PLANOS:

01\_ Plano de situación

02\_Entorno de la modificación.

03\_ Planeamiento vigente.

04\_ Ortofoto y parcelario catastral.

05\_Comparativa delimitaciones existente y propuesta.

06\_Análisis edificación.

07\_Análisis consolidación.

08\_Clasificación del suelo.

09\_Ordenación propuesta.

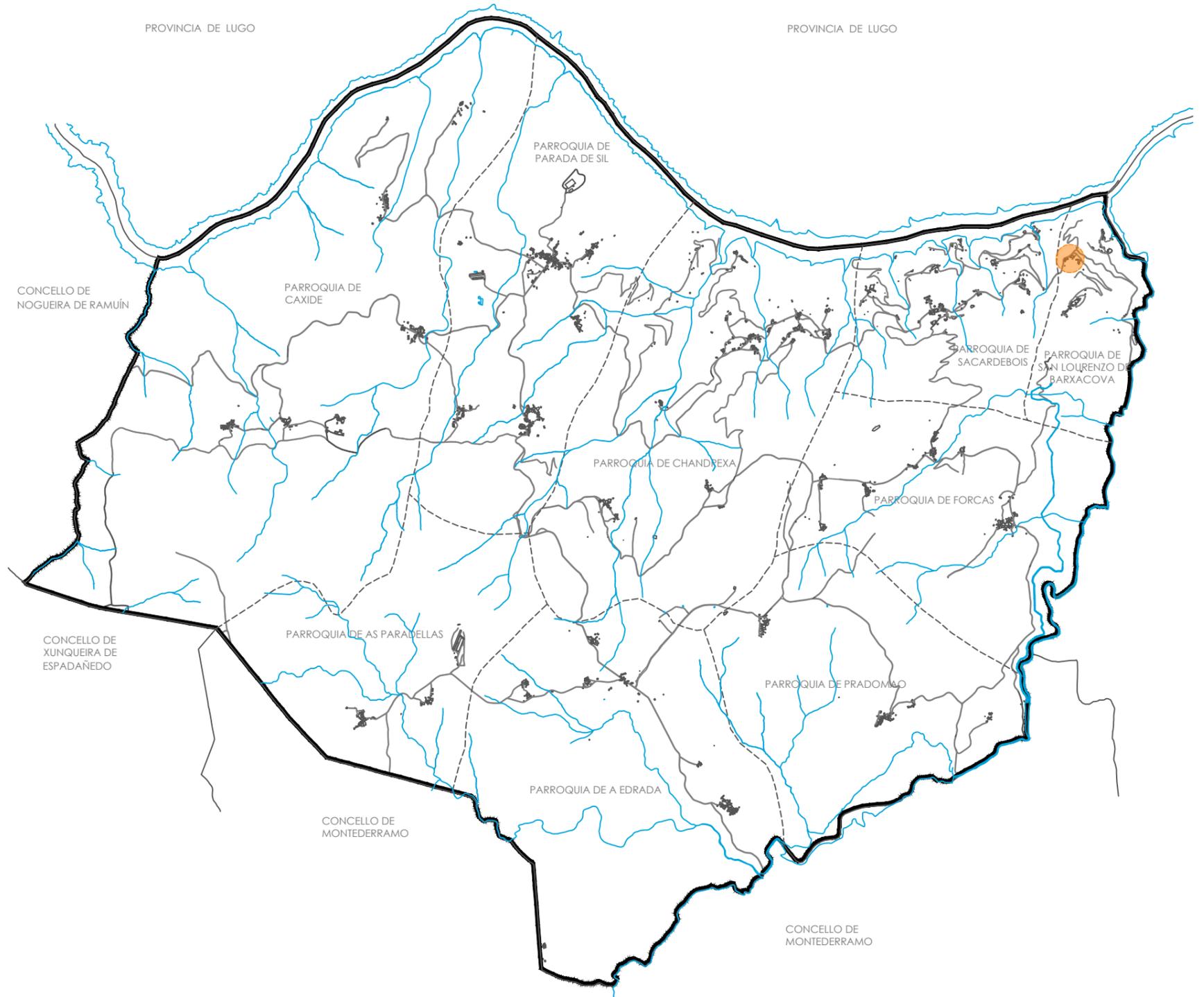
10\_Redes de servicios existentes.

# PLANO DE SITUACIÓN

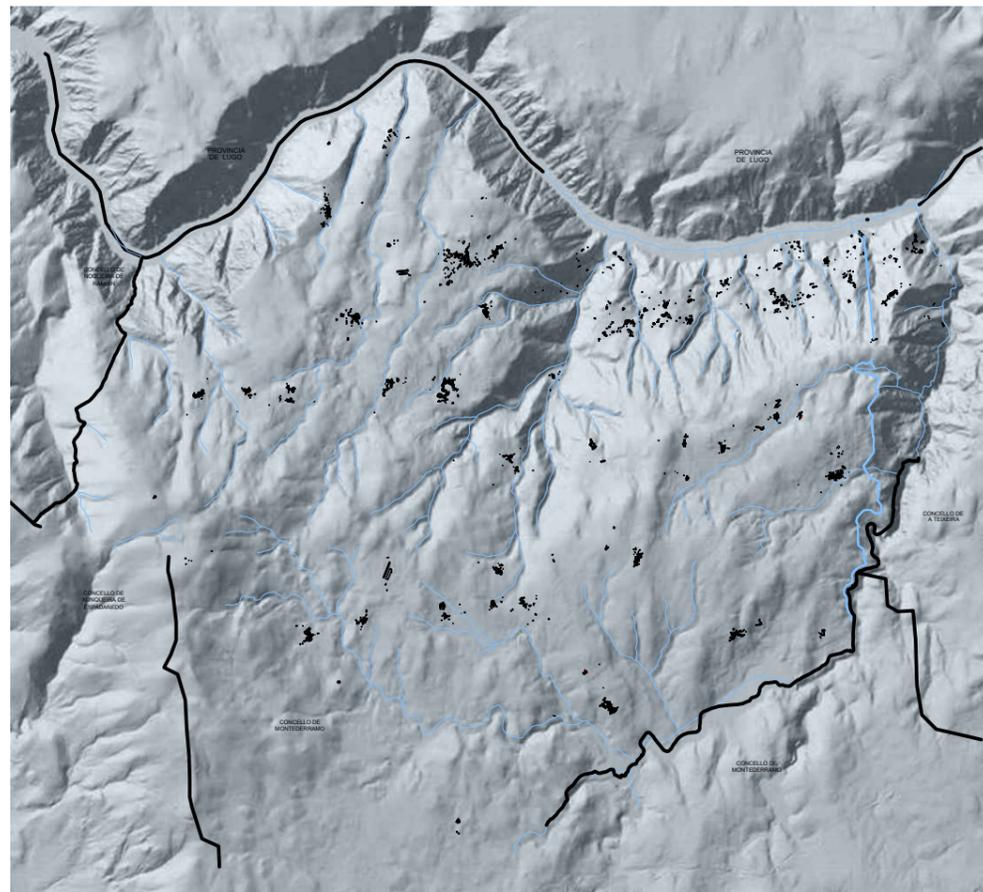
PROVINCIA DE OURENSE



CONCELLO DE PARADA DE SIL



CONCELLO DE PARADA DE SIL



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
MANUEL DURÁN ARRIERO



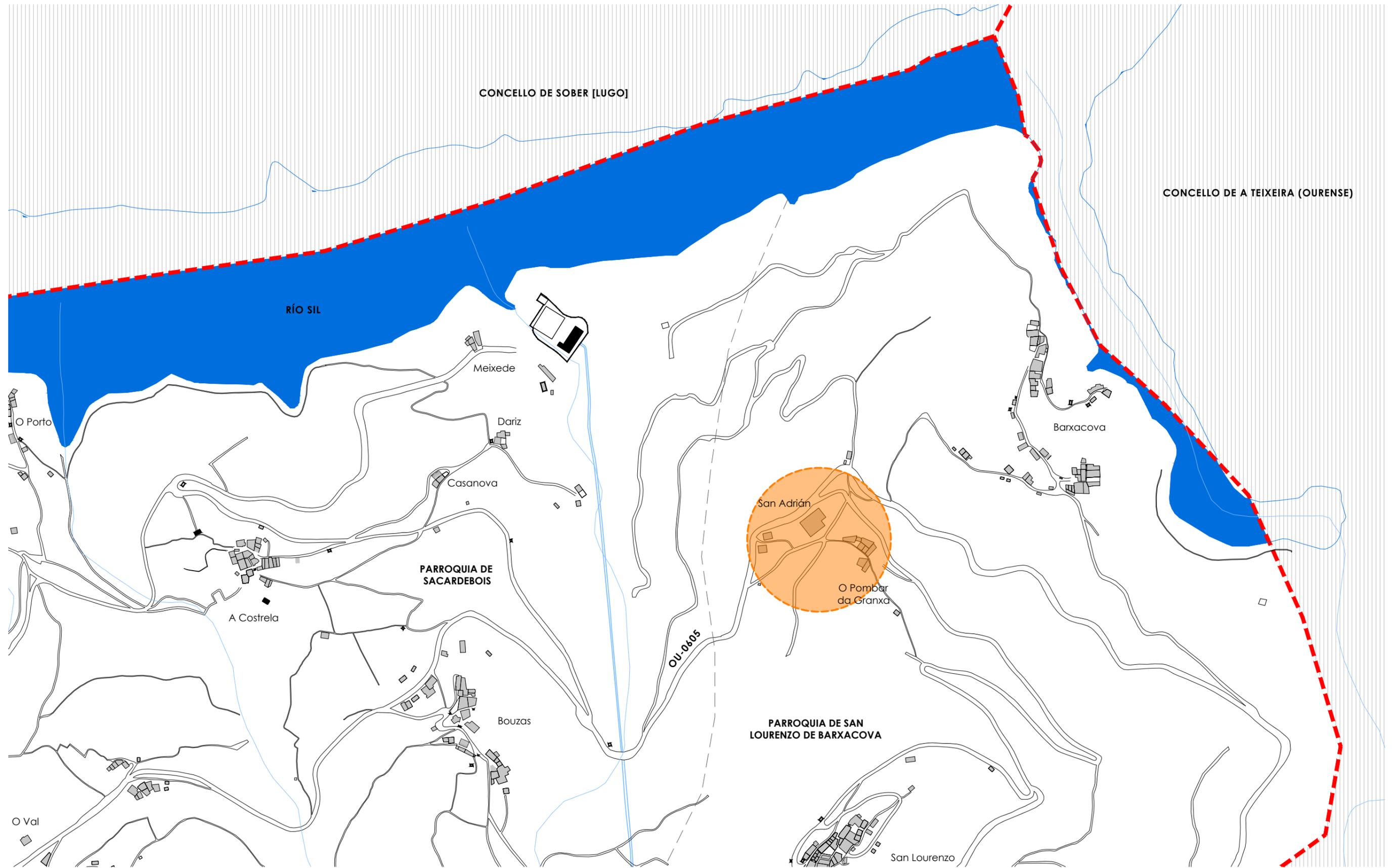
CATEGORÍA: URBANISMO  
PLANO: PLANO DE SITUACIÓN

febrero 2020  
escala: varias



nº plano:

01



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO**

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

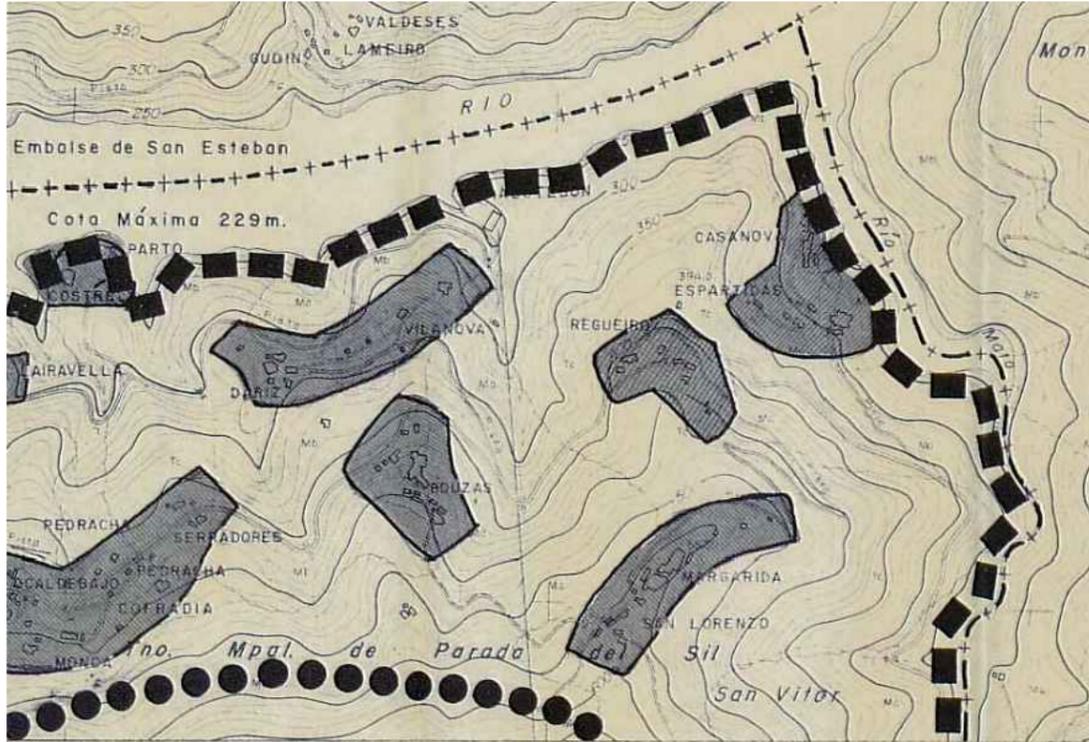
TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
MANUEL DURÁN ARRIERO



CATEGORÍA: URBANISMO  
PLANO: PLANO DE ENTORNO

📍 N n° plano:  
febrero 2020  
escala: 1/5.000 **02**

**PLANEAMIENTO VIGENTE**



**PLANEAMIENTO SOBRE ORTOFOTO**



**PLANEAMIENTO SOBRE CATASTRO**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO**

**UBICACIÓN:** REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
**PROMOTOR:** CONCELLO DE PARADA DE SIL

**TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:**  
MANUEL DURÁN ARRIERO



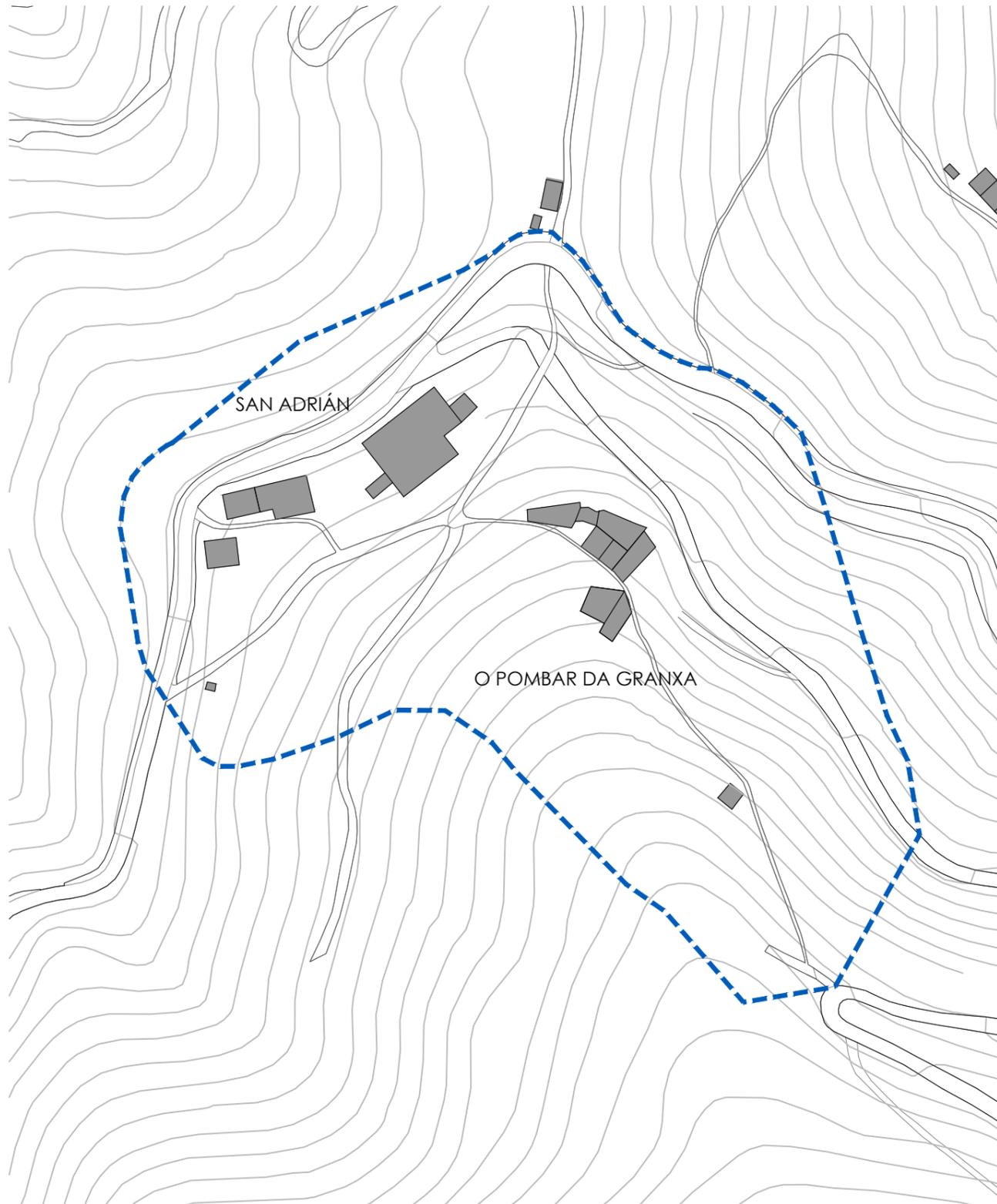
**CATEGORÍA:** URBANISMO  
**PLANO:** PLANEAMIENTO VIGENTE

📍 N n° plano:  
febrero 2020  
escala: 1/2.000 **03**



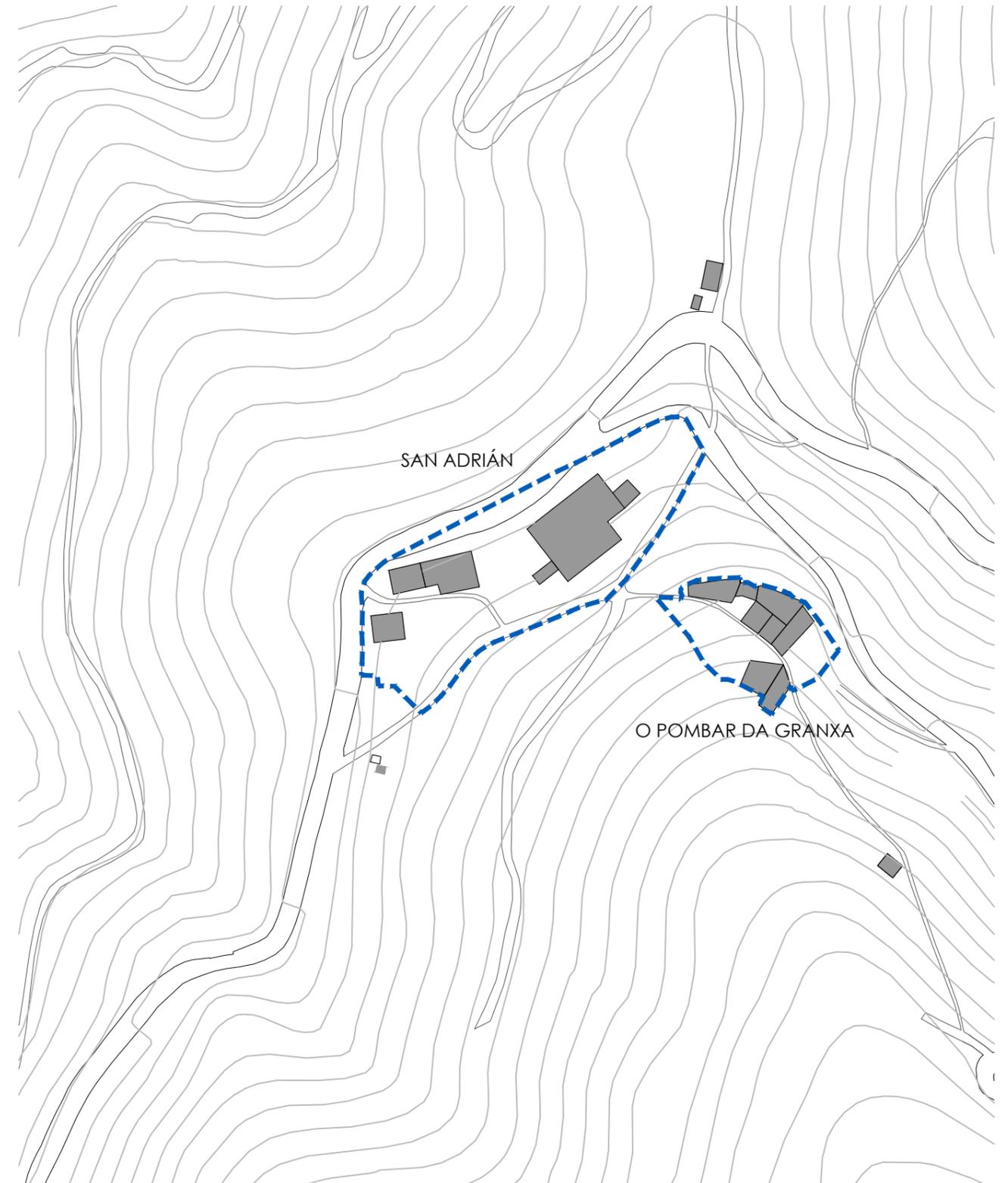
## COMPARATIVA DELIMITACIONES

### DELIMITACIÓN EXISTENTE



Superficie aproximada delimitada como entidad de población (núcleo rural): 47.336 m<sup>2</sup>.

### DELIMITACIÓN PROPUESTA



Superficie delimitada como núcleo rural de San Adrián: 6.331 m<sup>2</sup>.  
Superficie delimitada como núcleo rural do Pombar da Granxa: 1.915 m<sup>2</sup>.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
MANUEL DURÁN ARRIERO

CATEGORÍA: URBANISMO  
PLANO: COMP. DELIMITACIONES

📍 N n° plano:  
febrero 2020  
escala: 1/2.000  
**05**

ANÁLISIS EDIFICATORIO



ANÁLISIS EDIFICATORIO



EDIFICACIONES TRADICIONALES  
EDIFICACIONES NUEVAS

EDIFICACIONES TRADICIONALES AUXILIARES  
RUINAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

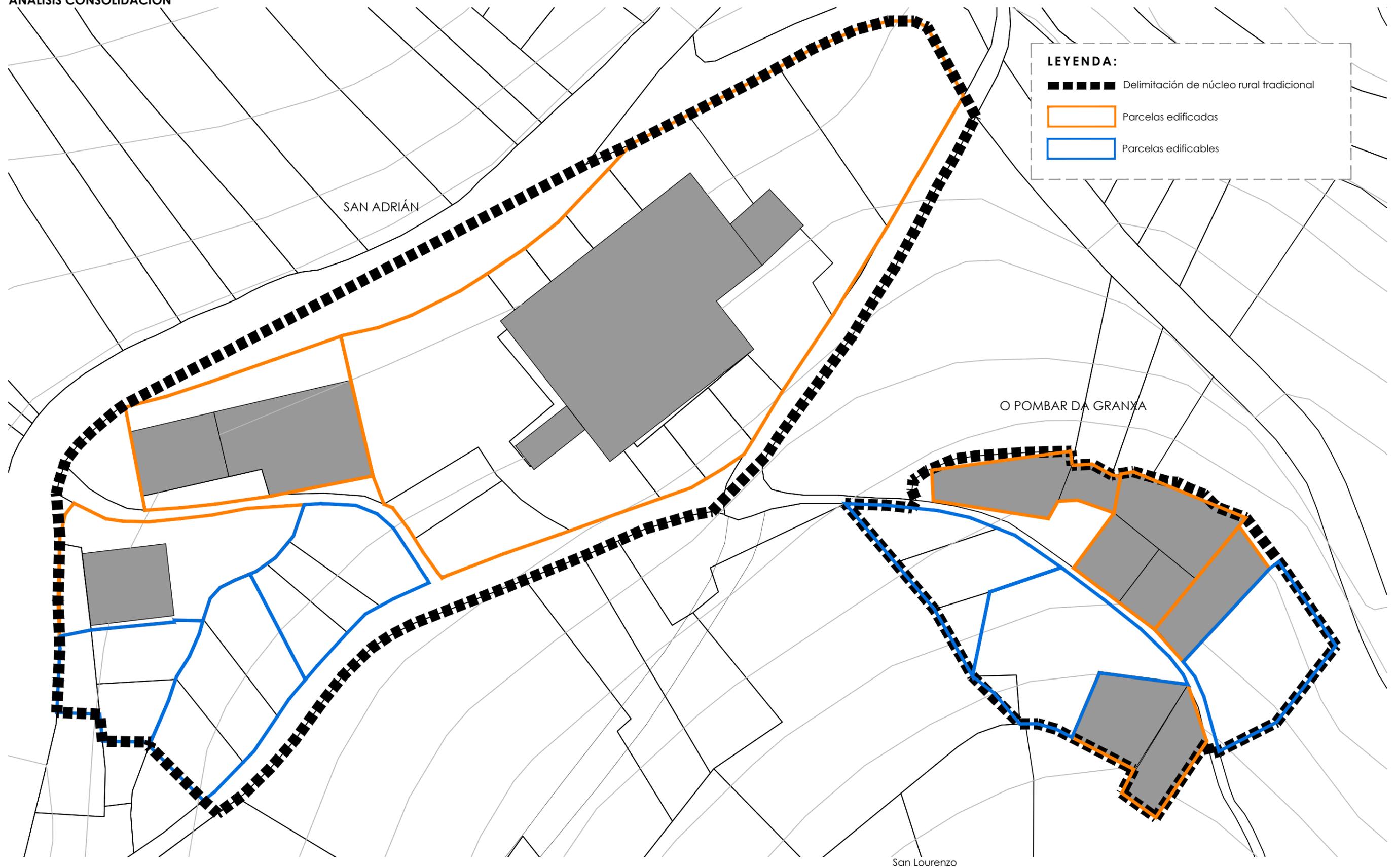
TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
MANUEL DURÁN ARRIERO



CATEGORÍA: URBANISMO  
PLANO: ANÁLISIS EDIFICACIÓN

febrero 2020  
escala: 1/1.000  
nº plano: 06

ANÁLISIS CONSOLIDACIÓN



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO**

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
MANUEL DURÁN ARRIERO

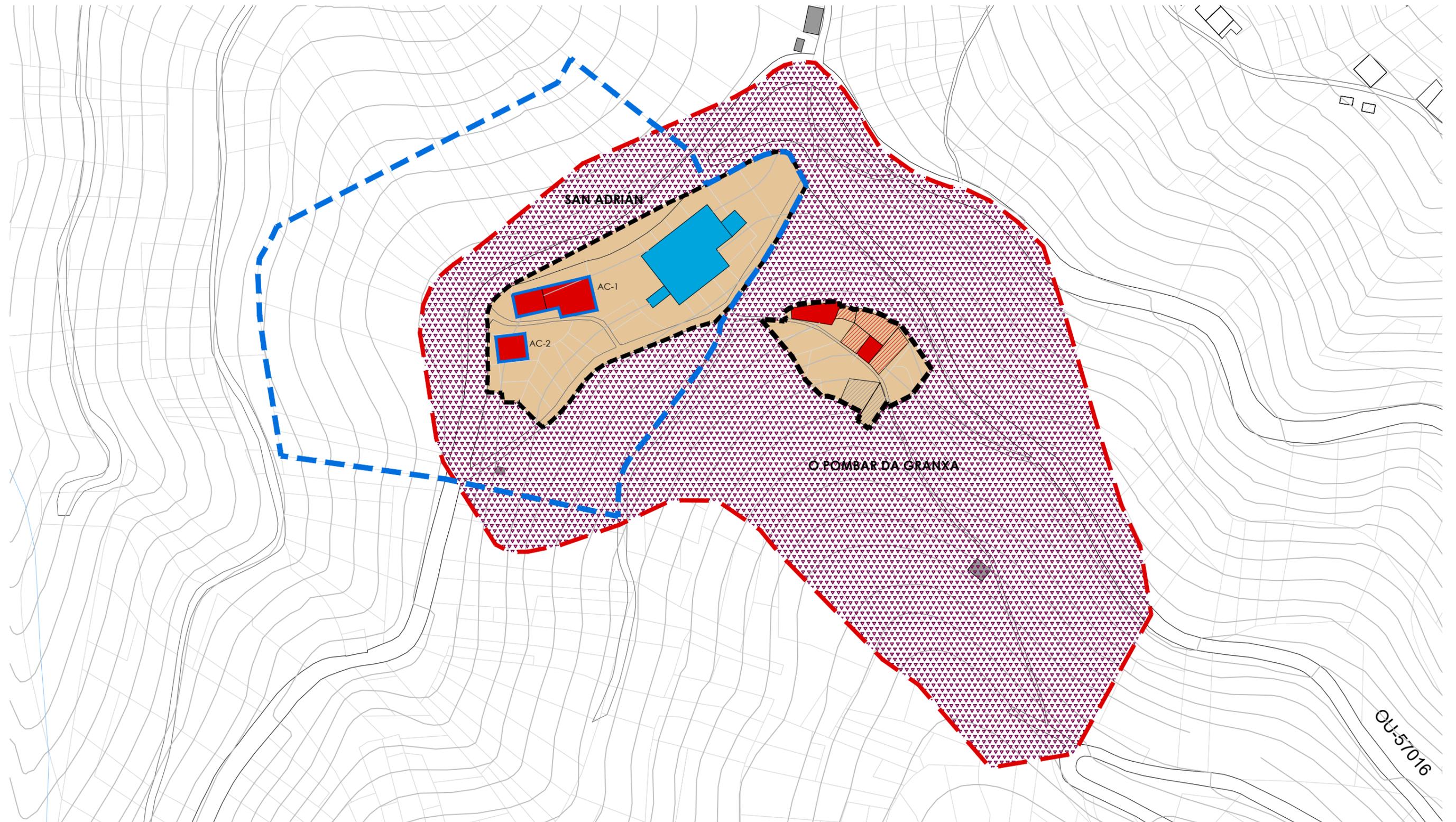


CATEGORÍA: URBANISMO  
PLANO: ANÁLISIS CONSOLIDACIÓN

febrero 2020  
escala: 1/500

⊕ N nº plano:  
**07**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



LEYENDA

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	SUELO DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL	EDIFICACIONES TRADICIONALES	EDIFICACIONES TRADICIONALES AUXILIARES	ZONA DE RESPECTO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
SUELO RÚSTICO DE PROT. PAISAJÍSTICA	EDIFICACIONES NUEVAS	RUINAS	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL NÚCLEO RURAL DE REGUEIRO

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
 PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
 MANUEL DURÁN ARRIERO

CATEGORÍA: URBANISMO  
 PLANO: CLASIFICACIÓN SUELO

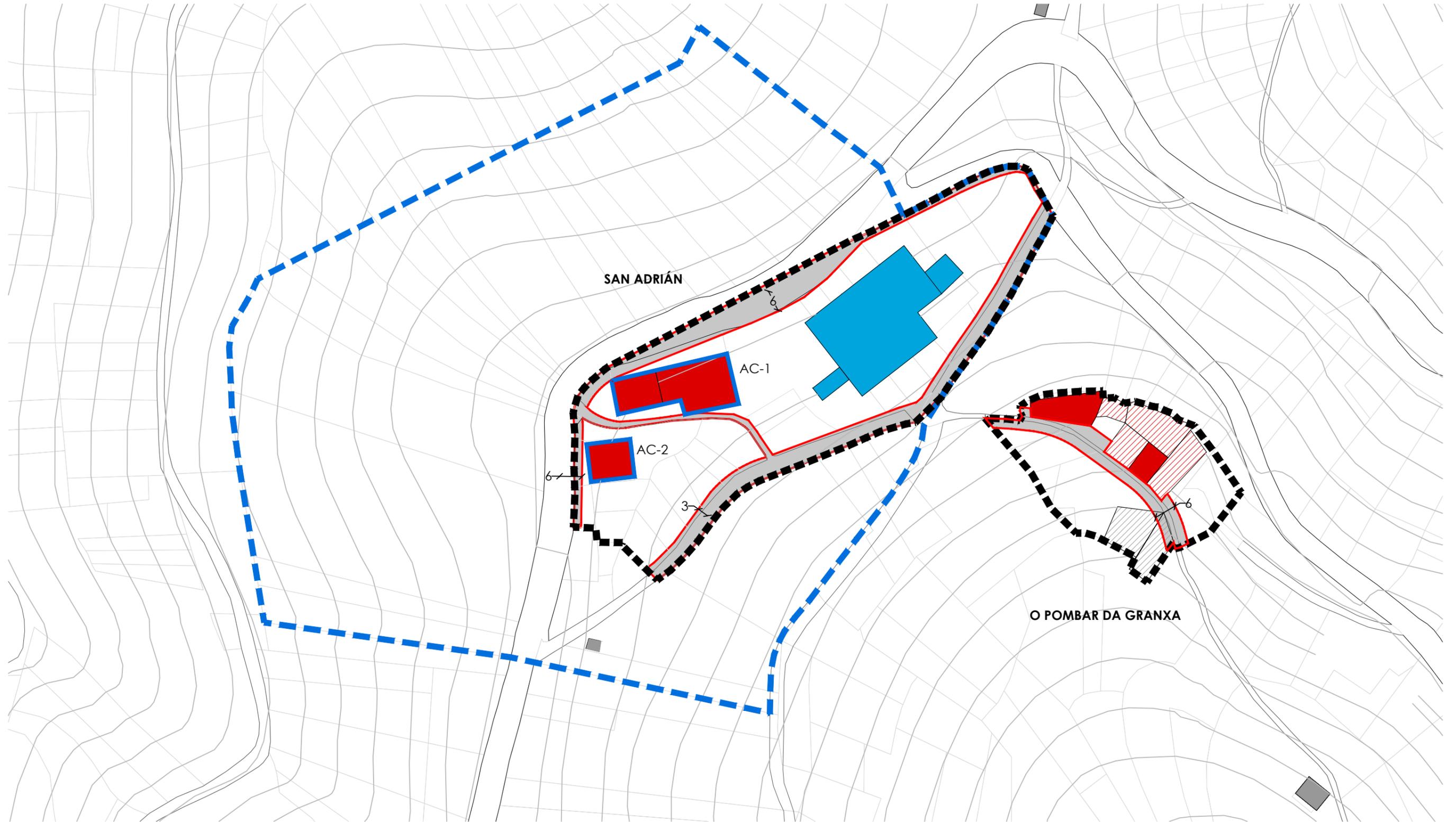
febrero 2020  
 escala: 1/1.500

⊕ N n° plano:

08

OU-57016

ORDENACIÓN PROPUESTA



LEYENDA

--- LÍMITE DE SOLO NÚCLEO RURAL / ORDENANZA	ALIÑACIÓN PROPOSTA	EDIFICACIONES TRADICIONALES	EDIFICACIONES TRADICIONALES AUXILIARES	ZONA DE RESPECTO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
(Nº1) ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL Nº	DISTANCIA ENTRE ALIÑACIONES	EDIFICACIONES NUEVAS	RUINAS	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NSM DEL CONCELLO DE PARADA DE SIL PARA DELIMITACIÓN DE NÚCLEO RURAL

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
 PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
 MANUEL DURÁN ARRIERO

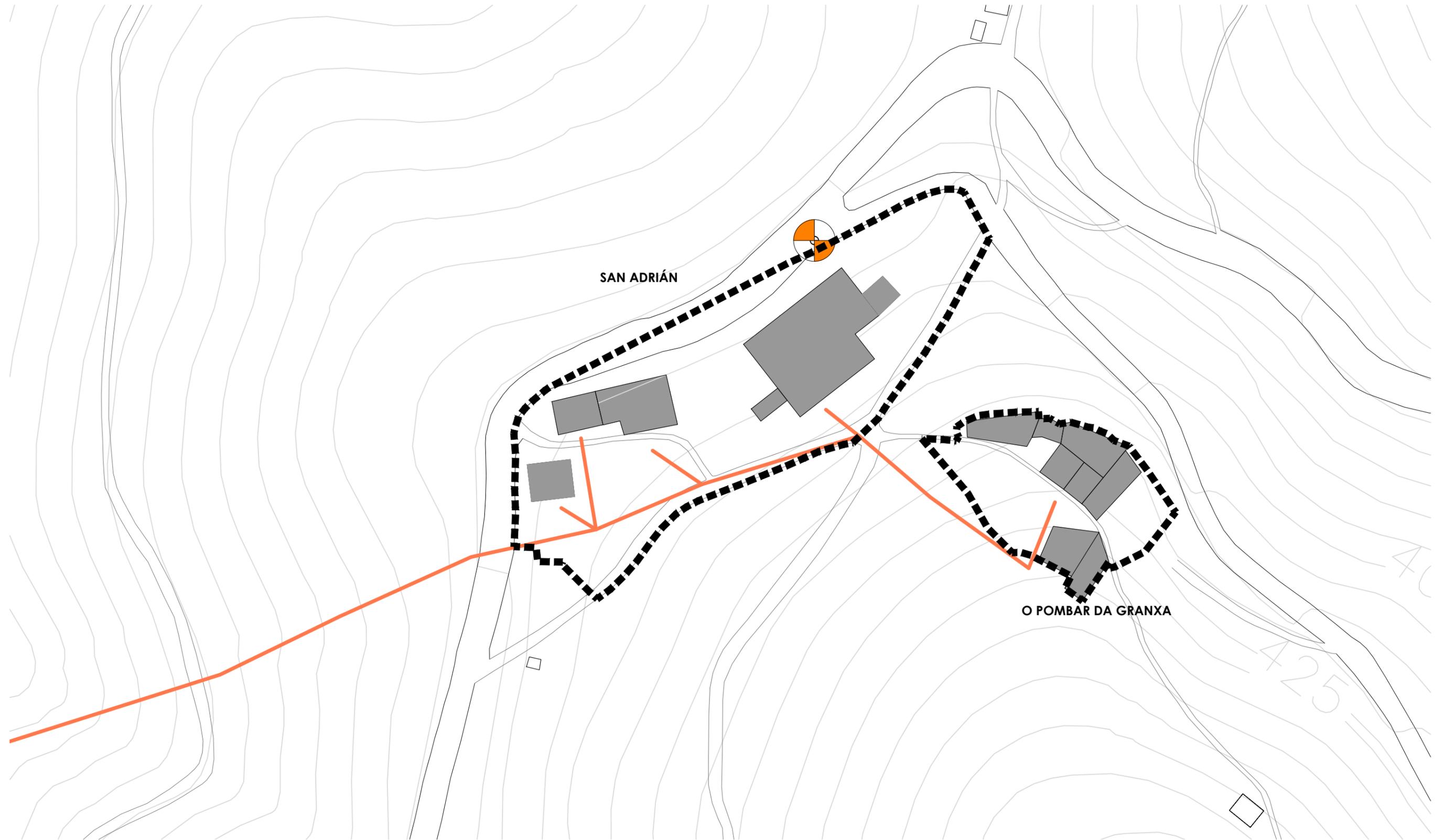
CATEGORÍA: URBANISMO  
 PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA

febrero 2020  
 escala: 1/1.000

N nº plano:

09

REDES DE SERVICIOS EXISTENTES



LEYENDA

- LÍMITE DE SOLO NÚCLEO RURAL
- EDIFICACIONES EXISTENTES
- CURVAS DE NIVEL
- ▬ CARRETERAS O CAMINOS
- RED DE BAJA TENSIÓN
- ⊕ PUNTO DE RECOGIDA DE BASURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NSM DEL CONCELLO DE PARADA DE SIL PARA DELIMITACIÓN DE NÚCLEO RURAL

UBICACIÓN: REGUEIRO, S. LORENZO DE BARXACOVA  
PROMOTOR: CONCELLO DE PARADA DE SIL

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO:  
MANUEL DURÁN ARRIERO

CATEGORÍA: URBANISMO  
PLANO: SERVICIOS EXISTENTES

febrero 2020  
escala: 1/1.000

⊕ N n° plano:

10



## CONCELLO DE PARADA DE SIL

### FICHA DE NÚCLEO RURAL

FICHA Nº : 01

**NÚCLEO :** O POMBAR DA GRANXA  
**PARROQUIA :** SAN LOURENZO DE BARXACOVA  
**TIPO DE NÚCLEO:** NÚCLEO RURAL TRADICIONAL  
**POBLACIÓN 2012 :** 0

#### MORFOLOGÍA Y JERARQUÍA EN LA PARROQUIA :

##### ALDEA MONONUCLEAR COMPACTA

Aldea pequeña, cerrada y compacta que nace de la posibilidad de explotación vitivinícola de su territorio inmediato estructurado en terrazas debido a la fuerte pendiente de las laderas del cañón del río Sil. Se caracteriza por parcelas de pequeño tamaño, normalmente alargadas en dirección de la pendiente. Las edificaciones son de pequeño tamaño y pegadas.

#### INFRAESTRUCTURAS

ABASTECIMIENTO	SANEAMIENTO	ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	RECOGIDA BASURA
NO	NO	SI	NO	NO

#### RESUMEN NUMÉRICO DE LA ORDENACIÓN DE NÚCLEO :

	Superficie (Ha)	Sup. Parcela mínima (m2)	Nº edificaciones		Parcelas edificables	Parcelas edificadas	Grado de consolidación (%)
			Total	Tradicionales			
NÚCLEO RURAL TRADICIONAL	0,19	300	4	4	3	4	57
NÚCLEO RURAL COMÚN							
<b>TOTAL</b>	<b>0,19</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	

#### RED VIARIA

Denominación	Descripción	Tipo de pavimento	Acera	Estado (Bueno, Regular, Malo)	Alumbrado (Sí, No)	Observaciones
OU-57016	Vía divisoria con San Adrián Vía a San Lourenzo Vía desde San Adrián	Formigón Asfalto Formigón		M R M	N N N	Vía de fuerte pendiente Vía de acceso a San Lourenzo Fuerte pendiente y estrechamiento

#### DOTACIONES+ ESPACIOS LIBRES

Código	Denominación/uso	Estado	Sup. Parcela (m2)	Titularidad	Observaciones

#### USOS NO RESIDENCIALES

Tipo	Denominación/uso	Situación	Observaciones

#### PATRIMONIO CULTURAL Y ETNOGRÁFICO

Código	Denominación
	Núcleo incluido dentro de la delimitación del B.I.C. Ribeira Sacra.

NÚCLEO: O POMBAR DA GRANXA  
PARROQUIA: SAN LORENZO DE BARXACOVA

FOTO AÉREA

e:1/1.000



PLANO

e:1/1.000



# CONCELLO DE PARADA DE SIL

## FICHA DE NÚCLEO RURAL

FICHA Nº : 02

NÚCLEO : SAN ADRIÁN  
 PARROQUIA : SAN LORENZO DE BARXACOVA  
 TIPO DE NÚCLEO: NÚCLEO RURAL TRADICIONAL  
 POBLACIÓN 2012 : 0

### MORFOLOGÍA Y JERARQUÍA EN LA PARROQUIA :

#### ALDEA MONONUCLEAR COMPACTA

Aldea pequeña conformada por el convento de San Adrián situada a media ladera del cañón del río Sil. Se caracteriza por la existencia de edificaciones aisladas, entre ellas una reciente con uso terciario. Se trata de una zona con una pendiente más suave que su entorno, lo que favoreció en su momento la implantación del convento y sus edificaciones auxiliares.

### INFRAESTRUCTURAS

ABASTECIMIENTO	SANEAMIENTO	ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	RECOGIDA BASURA
NO	NO	SI	NO	NO

### RESUMEN NUMÉRICO DE LA ORDENACIÓN DE NÚCLEO :

	Superficie (Ha)	Sup. Parcela mínima (m2)	Nº edificaciones		Parcelas edificables	Parcelas edificadas	Grado de consolidación (%)
			Total	Tradicionais			
NÚCLEO RURAL TRADICIONAL	0,63	300	3	3	3	3	50
NÚCLEO RURAL COMÚN							
<b>TOTAL</b>	<b>0,63</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	

### RED VIARIA

Denominación	Descripción	Tipo de pavimento	Acera	Estado (Bueno, Regular, Malo)	Alumbrado (Sí, No)	Observaciones
OU-0605	Vía provincial Vía de acceso a O Pombar da Granxa Vía entre monasterio y vivienda	Asfalto Formigón Formigón		B R B	S N N	Vía con servicios Vía de acceso a O Pombar da Granxa Vía de fuerte pendiente

### DOTACIONES+ ESPACIOS LIBRES

Código	Denominación/uso	Estado	Sup. Parcela (m2)	Titularidad	Observaciones

### USOS NO RESIDENCIALES

Tipo	Denominación/uso	Situación (planta baixa B, edif. exclusiva E)	Observacións
INDUSTRIAL	ADEGAS VALCAR	E	
TURISMO	CASA RURAL	E	

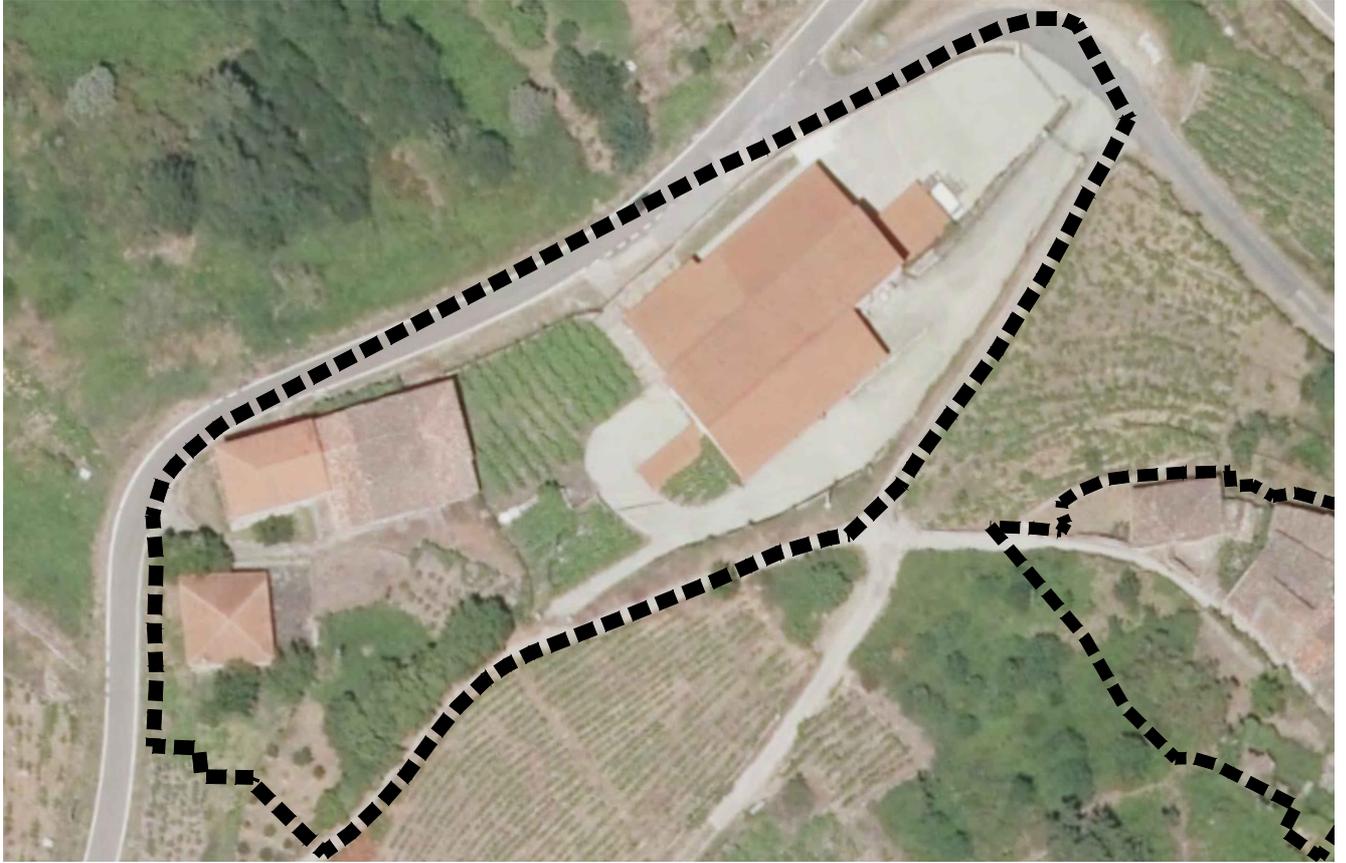
### PATRIMONIO CULTURAL E ETNOGRÁFICO

Código	Denominación
A-01	CONVENTO DE SAN ADRIÁN
Núcleo incluido dentro de la delimitación del B.I.C. Ribeira Sacra.	

NÚCLEO: SAN ADRIÁN  
PARROQUIA: SAN LOURENZO DE BARXACOVA

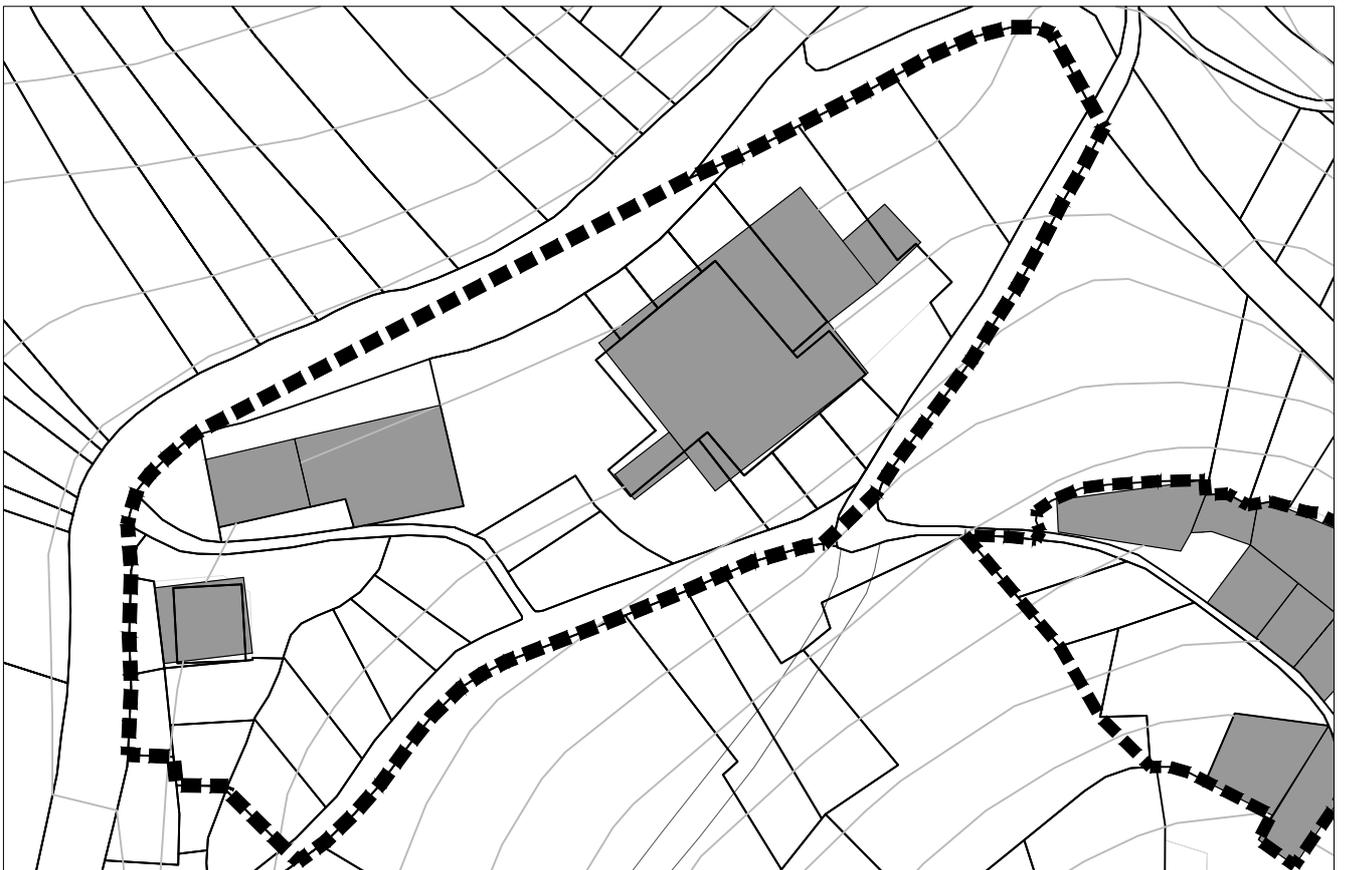
FOTO AÉREA

e:1/1.000



PLANO

e:1/1.000



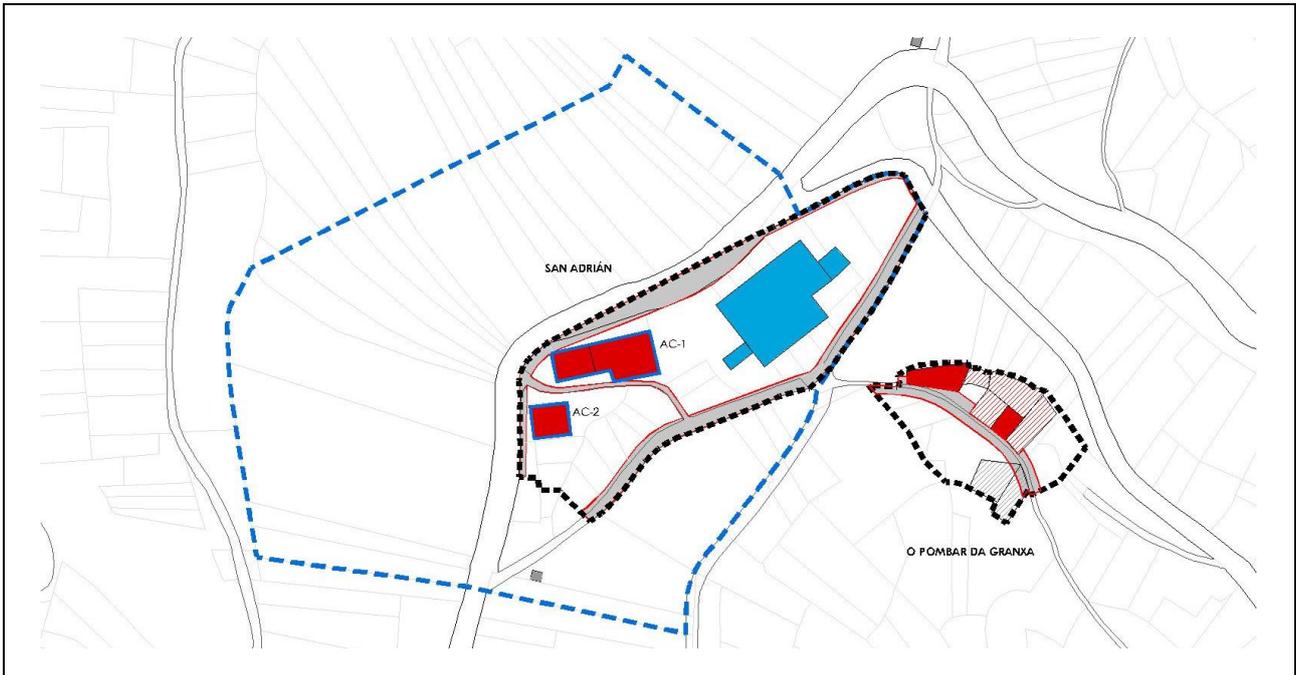


<b>DENOMINACIÓN:</b>	Monasterio de San Adrián
<b>SITUACIÓN:</b>	San Adrián (Parroquia de San Lourenzo)
<b>TIPOLOGÍA:</b>	Arquitectura civil
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN:</b>	Protección estructural
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	Regular
<b>COORDENADAS UTM:</b>	X: 623.030 Y: 4.693.290
<b>DESCRIPCIÓN:</b>	Construcción ejemplo de arquitectura civil, se trata de unos restos de un pasado histórico de carácter artístico más interesantes del concello. Se trata de un monasterio prerrománico.

**REPORTAJE FOTOGRÁFICA**



**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



<b>DENOMINACIÓN:</b>	Casa
<b>SITUACIÓN:</b>	San Adrián (Parroquia de San Lourenzo)
<b>TIPOLOGÍA:</b>	Arquitectura civil
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN:</b>	Protección estructural
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	Bo
<b>COORDENADAS UTM:</b>	X: 623.010 Y: 4.693.265
<b>DESCRIPCIÓN:</b>	En esta edificación encontramos vestigios medievales: ventana ajimezada y tres canecillos, que se sitúan en la pared occidental de la misma. Diversos estudios indican que podía ser una edificación anexa al monasterio.

**REPORTAJE FOTOGRÁFICA**



**DELIMITACIÓN GRÁFICA**

