

ORDENANZA 18. SOLO RÚTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

- 1- Constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven; así como polos que sexan obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da lei 9/02 e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a esta data; agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal.
- 2- Usos permitidos, de conformidade co disposto no art. 37 da Lei 9/02:

Autorizados directamente polo Concello:

a) Non construtivos:

- Art. 33.1, b).- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes
- Art. 33.1, c) .- Actividades científicas, escolares e divulgativas.O Concello soamente pode autorizar directamente los cerres de parcela

b) Construtivos:

- Art. 33.2, f).- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido no art. 41 desta lei.

- Art. 33.2, i).- Cerramento ou valado de predios coa precisión de que non poden ser de fábrica por estar prohibidos polo PXOU

Autorizados previamente pola Comunidade Autónoma:

a) Non construtivos:

- Art. 33.1 a).- Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Art. 33.1 d).- Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.

b.- Construtivos:

- Art. 33.2, a).- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ao apio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- Art. 33.2, b).- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- Art. 33.2, d).- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial de estas; así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- Art. 33.2, e).- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- Art. 33.2, h).- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- Art. 33.2, j) .- Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- Art. 33.2, k) .- Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación de recursos naturais.
- Art. 33.2, l).- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

3- Condicións xerais das edificación en solo rústico, segundo disposto no art. 42 da Lei 9/02:

- a) Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, a subministración de

enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, se é o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento dos ditos compromisos por importe do 10 % do custo estimado para a implantación ou o reforzo dos servizos.

b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos produtivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá nunca do 20 % da superficie do predio. Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40% da superficie da parcela. Excepcionalmente os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995 de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.
- O volume máximo da edificación será similar ás edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencia do uso ou actividade autorizable, procurarase descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre sí co fin de adaptar as volumetrías as tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crevas nas súas vertentes. Agás en casos xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que

se vaian a utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona.

- A altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de tódalas fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 m. de altura cando as características específicas da actividade debidamente xustificadas fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos.
- As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación poderán empregarse outros materiais acordos cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.
- Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 metros, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,5 m. En todo caso, deberán realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

- Os edificios localizaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
- Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.
- As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de xeito que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
- Manterase o estado natural dos terreos, ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, como mínimo, a metade da superficie da parcela.

- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses contado desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contando desde o outorgamento da licenza.
- g) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado, e será de aplicación o disposto no artigo 203 desta lei.
- h) Ás obras de derrubamento e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 26 da Lei 9/02

Ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumpriran as seguintes condicións cando se trate de actividades construtivas non residenciais:

- a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 metros cadrados.
- b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea.

Excepcionalmente, poderán outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non superen os 25 m² de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin de 3,5 m. En todo caso a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no art. 42 da Lei.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos art. 42 a 44 desta Lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agrícopecuaria, forestal ou de infraestruturas.

As obras de simple conservación e as obra menores ás que fai referencia o artigo 195.3 desta lei non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da licenza urbanística municipal cando se realicen en edificacións que foron construídas ao abeiro das preceptiva licenza urbanística e autorización autonómica.

As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 m. dos asentamentos de poboación e 250 m. da vivenda mais próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 m.

O planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio poderán reducir ou aumentar estas distancias dentro do seu ámbito territorial de aplicación, respectando en todo cao o establecido pola lexislación sectorial que sexa de aplicación.

O establecido no artigo 42 e neste artigo non resultará de aplicación á rehabilitación de edificacións tradicionais.

Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícola ou gandeira, ademais das xerais previstas no art. 42 da lei:

- a) A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para tal efecto, deberá acreditarse fidedigna e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determine.
 - b) Que a edificación teña a condición de illada prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela e as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.
 - c) En todo caso a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 m², a superficie ocupada pola edificación non superará o 5% da superficie neta da parcela.
 - d) A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 1.00 m² de calquera outra edificación situada en solo rústico, agás as da propia explotación agrícola ou gandeira.
- 1- **Os pechamentos de parcela** axustaranse as condicións previstas no art. 151 do PXOU coa precisión establecida no art. 42,c) da Lei 9/02 en canto que se prohibe a utilización de formigón ou outros materiais de fábrica agás que sexan debidamente revestidos e pintados .

- 2- **Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico.** Permitirase en **calquera** categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido no art. 41, a reconstrución re rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa implantación, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá acadar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 a 44 desta lei.

- 3- **As construcións executadas neste solo ao amparo da licenza urbanística e da autorización autonómica,** poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalación sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas na lei.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa implantación, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá acadar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 a 44 desta lei.

- 4- **As construcións executadas neste solo ao amparo da licenza urbanística e da autorización autonómica,** poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalación sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas na lei.

Asemade, logo de autorización autonómica poderán executarse obras de ampliación ata un máximo do 10% da superficie edificada lícitamente, cumprindo as condicións de edificación establecidas polos art. 42 e 44 da lei e polo planeamento urbanísticos.

Terán que manterse o uso e actividades autorizados orixinariamente, non permitíndose o cambio de uso.

Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos

recursos produtivos e do meio natural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.