



## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA CASA DE LOUZAO**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

A PONTE ULLA-CONCELLO DE VEDRA

Manuel Louzao Rivadulla - promotor

Ana Isabel Plñeiro Esperante – arquitecta

Lino Manuel Doporto Framil – arquitecto

AGOSTO 2017/Md 2018

INDICE

MEMORIA

INTRODUCCION-OBJETO

INFORMACION URBANISTICA

ANALISIS

PROPUESTA-ORDENACION

ANEXOS-INFORMES SECTORIALES

VALORACION ECONOMICA

VALORACION

CATALOGO DE BIENES CULTURALES

MEMORIA

FICHAS

PLANOS

INFORMACION

INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

PROPUESTA

MEMORIA

1 | INTRODUCCIÓN- OBJETO.....

    1.1 | INFORMACIÓN PREVIA .....

        1.1.1 | Objetivos del plan .....

        1.1.1 | Agentes .....

            1.1.1.1 | Promotor.....

            1.1.1.2 | Redactores .....

        1.1.2 | Situación .....

        1.1.3 | Información previa-parcelario.....

        1.1.4 | Titularidad- lindes .....

    1.2 | MEMORIA DESCRIPTIVA.....

        1.2.1 | Descripción general del conjunto.....

        1.2.2 | Encaje territorial.....

        1.2.3 | Evolución histórica .....

        1.2.4 | Topografía.....

        1.2.5 | Cuadro de Superficies .....

2 | INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....

    2.1 | NORMATIVA URBANÍSTICA .....

        2.1.1 | Clasificación, calificación y condiciones de ordenación .....

        2.1.2 | Ficha urbanística resumen .....

    2.2 | SERVICIOS URBANOS.....

    2.3 | CATÁLOGO DEL PGOM-07.....

        2.3.1 | Protección-Intervenciones .....

    2.4 | TRAMITACIÓN .....

        2.4.1 | La Ley 9/2002.....

3 | ANÁLISIS.....

    3.1 | INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS EXISTENTES.....

        3.1.1 | Valoración del interés global y protección .....

    3.2 | ACCESIBILIDAD .....

        3.2.1 | Propuesta .....

    3.3 | USOS.....

        3.3.1 | Propuesta .....

    3.4 | VEGETACIÓN .....

        3.4.1 | Propuesta .....

    3.5 | ALTURAS .....

        3.5.1 | Propuesta .....

    3.6 | MUROS.....

        3.6.1 | Propuesta .....

4 | PROPUESTA-ORDENACIÓN .....

    4.1 | NORMAS DE PROTECCIÓN .....

        4.1.1 | ACTUACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES.....

        4.1.2 | TIPIFICACIÓN DE ACTUACIONES .....

            4.1.2.1 | REESTRUCTURACIÓN .....

            4.1.2.2 | REHABILITACIÓN.....

            4.1.2.3 | CONSOLIDACIÓN.....

            4.1.2.4 | RESTAURACIÓN .....

            4.1.2.5 | CONSERVACIÓN.....

    4.2 | ORDENACIÓN.....

        4.2.1 | ÁREAS DE INTERVENCIÓN.....

        4.2.2 | OBRA NUEVA.....

            4.2.2.1 | CUBIERTAS .....

            4.2.2.2 | FACHADAS .....

            4.2.2.3 | ALTURAS .....

            4.2.2.4 | EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.....

        4.2.3 | ESPACIOS LIBRES.....

    4.3 | USOS.....

    4.4 | LICENCIAS-DOCUMENTACIÓN.....

        4.4.1 | Documentación común.....

Tanto para las intervenciones en elementos incluidos en el catálogo como para las que no lo están, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos: .....

4.4.2   Elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales del PEPiP:	.....
4.4.3   Elementos no incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales del PEPiP:	.....
4.4.4   Nueva obra	.....
5   ANEXO. INFORMES SECTORIALES	.....
5.1   AUGAS DE GALICIA	.....
5.2   DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL	.....
5.3   MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS	.....
5.4   DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO	.....
5.5   DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO	.....

## VALORACIÓN ECONÓMICA

- 1 | INTRODUCCIÓN
- 2 | FASES
- 3 | INTERVENCIONES-SUPERFICIES
- 4 | VALORACIÓN

## CATÁLOGO DE BIENES CULTURALES

- 1 | ELEMENTOS CATALOGADOS
- 2 | CONTORNOS DE PROTECCIÓN
- 3 | INTERVENCIONES
- 4 | PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS
  - 4.1 | ELEMENTOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL
  - 4.2 | ELEMENTOS CON PROTECCIÓN NO INTEGRAL
- 5 | TIPIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN
  - 5.1 | REESTRUCTURACIÓN
  - 5.2 | REHABILITACIÓN
  - 5.3 | CONSOLIDACIÓN
  - 5.4 | RESTAURACIÓN
  - 5.5 | CONSERVACIÓN

## CATÁLOGO- FICHAS

PLANOS:

I-INFORMACION

- I-00- PLANO DE SITUACION
- I-01- PLAN XERAL DE ORDENACION
- I-02- ORTOFOTOGRAFIA-AMBITO
- I-03- ENTORNO.CASAS GRANDES / PAZOS EN EL ENTORNO
- I-04- ORTOFOTOGRAFIA 56
- I-05- TOPOGRAFICO
- I-06- SISTEMA VIARIO
- I-07- INSTALACIONES URBANAS
- I-08- INVENTARIO DE ELEMENTOS. ACCESOS
- I-09- INVENTARIO DE ELEMENTOS. EDIFICACIONES
- I-010- ELEMENTOS CONSTRUIDOS. PLANTAS- SUPERFICIES
- I-011- INVENTARIO DE ELEMENTOS. VEGETACION
- I-012- SECCIONES 1,2
- I-013- SECCIONES 3,4

F-ELEMENTOS CONSTRUIDOS: INVENTARIO

F-01 a F-17

P- PROPUESTA

- P-01- ORDENACION
- P-02- PROTECCION
- P-03- SECCIONES 1,2
- P-04- SECCIONES 3,4
- P-05- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA CASA DE LOUZAO  
MEMORIA

## 1| INTRODUCCIÓN- OBJETO

### 1.1| INFORMACIÓN PREVIA

#### 1.1.1| Objetivos del plan

Las propiedades denominadas Casa de Louzao conforman un conjunto claramente delimitado por un potente cierre de piedra perimetral sus flancos Norte y Noroeste, que también existieron en el flanco Sureste y Suroeste hasta el paso de dos trazados sucesivos del vial N525. El conjunto está compuesto por parte edificada, con numerosas construcciones adjetivas agrupadas en torno a la edificación principal, la Casa de Louzao y otra parte libre de edificaciones de carácter originariamente agrícola.

El vigente Plan General de Ordenación Municipal de Vedra asigna a la parcela a la finca Louzao una ordenanza específica, Ordenanza U-4 de Fincas Singulares en Suelo Urbano, se aplica a enclaves de pazos, fundaciones, quintas y edificios señoriales de interés arquitectónico, histórico, cultural o ambiental.

Para actuaciones determinadas, como nueva edificación, ampliación, eliminación o sustitución, o con el simple fin de identificar, proteger y poner en valor sus bienes patrimoniales se establece una figura de planeamiento denominada Plan Especial de Protección e Integración Paisajística (en adelante PEPiP).

El OBJETO del presente documento, PEPiP de casa de Louzao, de acuerdo con los objetivos que indica el artículo 68 del PGOM de Vedra, referido a PEPiP, es el siguiente:

- Completar el catálogo del PGOM.
- Identificar, proteger y poner en valor los bienes patrimoniales existentes en el ámbito mediante la elaboración de un inventario detallado. Concretar numéricamente los parámetros urbanísticos básicos que el PGOM le asigna al ámbito, en particular: edificabilidad, ocupación y superficies.
- Analizar los valores históricos, arquitectónicos, culturales y ambientales de los elementos y del conjunto determinando aquellos que son estructurantes.
- Estudiar la incorporación de nuevos usos.
- Identificar el orden subyacente, aquellos elementos estructurantes que ayuden a establecer la ley de ocupación de la parcela.
- Elaborar una propuesta de ordenación. Delimitar áreas y criterios condicionantes para la ubicación de la nueva edificabilidad permitida, a concretar mediante los correspondientes proyectos.
- Establecer fases y prioridades de actuación.
- Obtener una primera estimación de costes.

#### 1.1.2| Agentes

##### 1.1.2.1| Promotor

El presente documento se redacta por encargo del propietario:

Manuel Louzao Rivadulla, NIF.78.795.137-N

##### 1.1.2.2| Redactores

Ana Isabel Piñeiro Esperante, arquitecta colegiada nº COAG 2242

Lino Manuel Doporto Framil, arquitecto colegiado nº COAG 3350

#### 1.1.3| Situación

El conjunto denominado como Casa de Louzao se ubica en el Ayuntamiento de Vedra, provincia de A Coruña, en el núcleo de Ponte Ulla, perteneciente a la parroquia del mismo nombre. Está limitado al Norte y

Noroeste por el Camino de Santiago- Vía da Prata, al suroeste por la Carretera N-525 y al Oeste por el edificio de gasolinera y su parcela.

#### 1.1.4| Información previa-parcelario

La parcela está perfectamente delimitada, por un cierre de piedra y el Camino de Santiago en sus flancos situados al norte, sobre el que también se apoyan las edificaciones principales. La parte sur de la finca ha sido sucesivamente dividida y modificada por sucesivos trazados del vial N-525 (como se puede ver en la orto fotografía del año 56), de manera que en la actualidad no presenta cierre en los límites sureste y parte del suroeste.


Su origen data, según la documentación histórica consultada, al menos de la segunda mitad del S.XVII.

La propiedad se ha ido transmitiendo y transformando en la línea familiar como una única parcela (no se tiene constancia de lo contrario).

Se pretende la puesta en valor de la finca, aprovechando la ubicación que la ha condicionado históricamente, al pie de la carretera N 525 y del Camino de Santiago- Vía de la Plata, para la puesta en valor de su patrimonio cultural y arquitectónico, junto con un posterior aprovechamiento sostenible de la misma, por el momento no definido.

#### 1.1.5| Titularidad- linderos

Parcela: 8766101NH4386N0001ET y 8465205NH4386N0001HT



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8766101NH4386N0001ET**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de VEDRA Provincia de A CORUÑA

INFORMACIÓN GRÁFICA E 1/3000

**DATOS DEL INMUEBLE**


SITUACIÓN	
CR VEDRA LESTEDO	
15800 VEDRA [A CORUÑA]	
USO LEGAL PRINCIPAL	USO DESTINADO
Residencial	1920
CANTIDAD DE PARTICIONES	CANTIDAD CONSTRUIDA EN
150.000000	628

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN		
CR VEDRA LESTEDO		
VEDRA [A CORUÑA]		
CANTIDAD CONSTRUIDA EN	CANTIDAD DE SUPERFICIE	TIPO DE FINCA
628	21.895	Parcela construida sin división horizontal

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Espesor	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVENDA	1	00	A	40
ALMACEN	1	00	D	274
VIVENDA	1	01	A	354




Este documento no es una certificación catastral pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

NOMBRE: Consultas de T.80. Págs. 26 de 27/2014      Lunes, 17 de Febrero de 2014

— Límite de Matroneo  
— Límite de Fregata  
— Límite de Construcción  
— Mutilación y asenas  
— Límite zona verde  
— Holografía





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de VEDRA Provincia de A CORUÑA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
8465205NH4386N0001HT


**DATOS DEL INMUEBLE**

DESCRIPCIÓN	
CR VEDRA LESTEDO Suelo	
15800 VEDRA [A CORUÑA]	
USO DEL TERRENO	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
CANTIDAD DE SUPERFICIE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
990,00000	

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

DESCRIPCIÓN		
CR VEDRA LESTEDO		
VEDRA [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	4.013	Suelo sin edificar

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SGC.

Jueves, 26 de Agosto de 2014

■ 8465205: Parcela nº 1 de Parcela nº 8465205  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcción  
— Muro y cerco  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Propietario: Manuel Manuel Louzao Rivadulla, NIF.78.795.137-N

Lindes

Noreste: Camino y Vía de la Plata

Noroeste: Parcela 15090A50805208 y 8465206NH4386N y Vía de la Plata

Sureste: Carretera N 525 y parcelas con referencia catastral 8766110NH4386N, 8766109NH4386N, 8766108NH4386N, 8766107NH4386N, 8766102NH4386N y 8766103NH4386N

Suroeste: Carretera N 525.

## 1.2| MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.2.1| Descripción general del conjunto

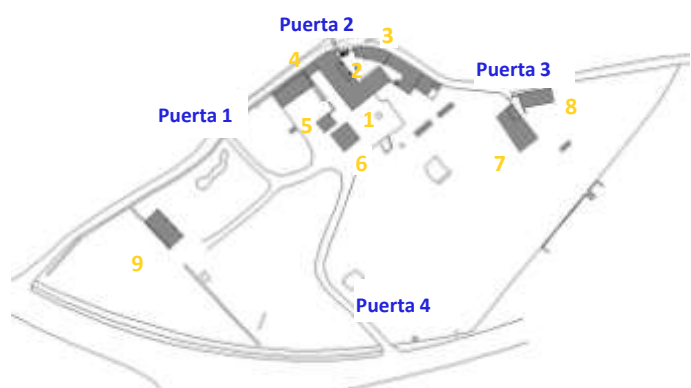
Finca de forma romboidal, con el eje mayor en la dirección Este- Oeste, de aproximadamente 290 metros de largo, y el eje menor, no perpendicular al anterior, en sentido norte- Sur, de aproximadamente 135 metros de largo.

Los lados Norte y Noroeste lindan con el Camino de Santiago- Vía de la Plata, que envuelve parcialmente la finca. La separación entre ambos es un potente muro de piedra, de altura entre 2 y 3 metros según zonas, así como las construcciones principales de la casa, que se pegan al camino, dando la espalda a este. La interrelación con el camino, aunque de espaldas a él, se acentúa con la existencia de una pasarela peatonal de madera, que comunica uno de los patios de la vivienda con una finca situada al norte del conjunto, salvando el Camino de Santiago. El flanco Norte presenta una mayor pendiente, tramo donde el Camino en dirección Santiago discurre semienterrado respecto de las fincas lindantes y con una fuerte subida por una corredera empedrada y flanqueado de las construcciones adjetivas de la Casa de Louzao.

Por el lado Suroeste discurre la carretera N 525, y en el sureste linda con parte de la misma carretera Nacional y seis parcelas, en la primera de las cuales (dirección oeste- este) se encuentra una estación de servicio vinculada a la mencionada carretera nacional.

El acceso al conjunto se produce a través de tres puertas y un cuarto acceso, actualmente abierto. Las tres puertas se encuentran en el Camino de Santiago, una en el tramo más llano del mismo, la otra en un patio que deja la vivienda, en forma de L, al Norte, y la tercera, en el tramo en subida del Camino de Santiago, que da paso a la antigua vivienda de los caseros y su construcción adjetiva.

La vivienda principal (1) se encuentra en el extremo Norte del rombo, tiene forma de L y genera con su disposición un patio interior (2) al que se accede desde uno de los portales exteriores, como se ha dicho.



Esta edificación principal tiene un ancho de crujía de aproximadamente 9,5 metros en su lado mayor, y 7,30 en el menor. Se encuentra rodeada de otras edificaciones, que fueron en su día de servicio y hoy han perdido su uso original, en su mayoría.

Así, en el extremo opuesto de este patio situado al Norte se encuentran una serie de edificaciones de planta baja y menor entidad, y de aproximadamente 5 metros de crujía, que se suceden unas a otras. En la primera (3) se encuentra un horno de piedra bien conservado y una lareira, con una importante chimenea de fábrica de mampostería de piedra. Le suceden, sin solución de continuidad, otras pequeñas construcciones que

fueron cuadras, cobertizos, etc. Posteriormente se añadieron construcciones de bloque de hormigón no revestido que sirvieron de gallinero y actualmente, también están en desuso.

Hacia el oeste de la edificación principal se encuentra otra pequeña edificación (4), adosada al Camino y a la vivienda pero sin acceso desde esta por el interior, de planta baja y de aproximadamente 3,70 metros de crujía. En el patio que comparte con la edificación principal existió en tiempos una parra, que protegía del sol del Oeste.

Una pequeña edificación exenta (5), de aproximadamente 5,5 m de ancho por 6,40 m de largo, se encontraba adosada a la antigua huerta de la casa y servía para la producción de aguardiente. Conserva depósito para el agua hecho en piedra y hogar para calentar la alquitara.

Próxima a la anterior, otra edificación que originalmente se destinaba a guarda de aperos de labranza (6), de planta casi cuadrada de 9 metros de lado.

En un segundo plano, a una cota inferior y a mayor distancia del conjunto, se encuentra la casa de los caseros (7), que se monta sobre un talud del terreno adaptándose a este, ahora deshabitada, y una construcción adjetiva de esta (8), apoyada de nuevo sobre el muro que limita con el Camino de Santiago.

Al Este, un muro de mampostería de granito separaba de la carballeira (9) propiedad de la casa, con especies frondosas de gran porte, que se ha ido reduciendo por las sucesivas expropiaciones de la carretera N 525.

La parcela situada al norte, carece de edificaciones, linda con camino es los frentes este y oeste y con el Camino de Santiago al sur. Se comunica con la finca situada al sur por medio de una pasarela de madera sobre el Camino de Santiago. En los lindes con los caminos la parcela está cerrada con muros de contención de mampostería. La parcela tiene una suave pendiente hacia el camino de Santiago.

### 1.2.2| Encaje territorial

La casa de Louzao se sitúa en la ladera norte del Valle del Ulla, que desde los montes más altos situados al noreste del término municipal (cotas +400m o +500m en el Pico Sacro en Boqueixón) cae hacia el río Ulla.

La caída es suave y su orientación sur junto con la profusa hidrografía hace de este valle un lugar enormemente productivo desde un punto de vista agrícola.

Flanqueando el entorno próximo del conjunto discurren en paralelo dos cursos de agua hasta desembocar en el Ulla. Al norte y al este, en paralelo al curso de agua la topografía se vuelve algo más abrupta conformando una cierta barrera física natural.

Paisaje fuertemente antropizado, cercano al núcleo tradicional de Ponte Ulla.

### 1.2.3| Evolución histórica

La edificación principal fue construida en siglos distintos, la parte más antigua data del siglo XVII, se amplía en el siglo XVIII y XIX, la última adición data de la década de los años cincuenta del siglo pasado.

La casa fue completamente reformada interiormente en la década de los noventa del siglo pasado. Se conserva la estructura de madera de cubierta, el suelo de losas de piedra bajo la lareira de la planta primera entre otros elementos. En los años cincuenta del siglo pasado se llevó a cabo una ampliación a modo de torreón con una galería de piedra en el vértice este de la L.

### 1.2.4| Topografía

La parte más alta del conjunto de Casa de Louzao está situada en el límite norte, coincidiendo aproximadamente con la cota +104. Esta parte de la parcela tiene una presencia importante desde la

carretera N 525. La pendiente se divide en tres tramos, con una plataforma en la parte superior, donde se ubican las edificaciones principales, posteriormente una ladera de pendiente considerable, hasta alcanzar en la parte inferior, al Sur donde alcanza en las inmediaciones de la gasolinera la cota +89, con un tramo final de pendiente muy baja, donde eran terrenos idóneos para el cultivo. Quince metros por lo tanto es el desnivel a salvar entre los puntos altimétricos más distantes que supone una pendiente máxima del orden del 11%.

Existen tres zonas puntuales con diferencias de cotas acusadas resueltas con terraplén natural:

1. La parte norte, donde se ubican las edificaciones.
2. El tramo central, con pendiente natural del terreno.
3. La plataforma interior, antiguas tierras de labor

### 1.2.5| Cuadro de Superficies

Superficie de las parcelas: 23.318,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada: 1.209,33 m<sup>2</sup>

Superficie libre: 22.108,67 m<sup>2</sup>

	elemento	Ocupación (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )**
1	Casa (edificación principal)	313.10	626.20
2	Edif. Auxiliar	22.26	22.26
3	Cochera	133.22	133.22
4	Destileria	34.86	34.86
5	Edif. Auxiliar	78.86	78.86
6	Edif.Auxiliar***	127.64	127.64
7	Forno/lareira	70.32	70.32
8	Edif.Auxiliar	120.97	120.97
9	Edif.Auxiliar***	48.58	48.58
10	Gallinero***	8.80	8.80
11	Casa caseiros	165.50	165.50
12	Almacén	85.22	85.22
TOTAL		1209.33 m <sup>2</sup>	1522.43 m <sup>2</sup>

\*\*cómputo de edificabilidad

Ocupación restante:  $1121,35 \text{ m}^2 = 2331,18 \text{ m}^2$  (10% parcela)-1209,33 m<sup>2</sup>.

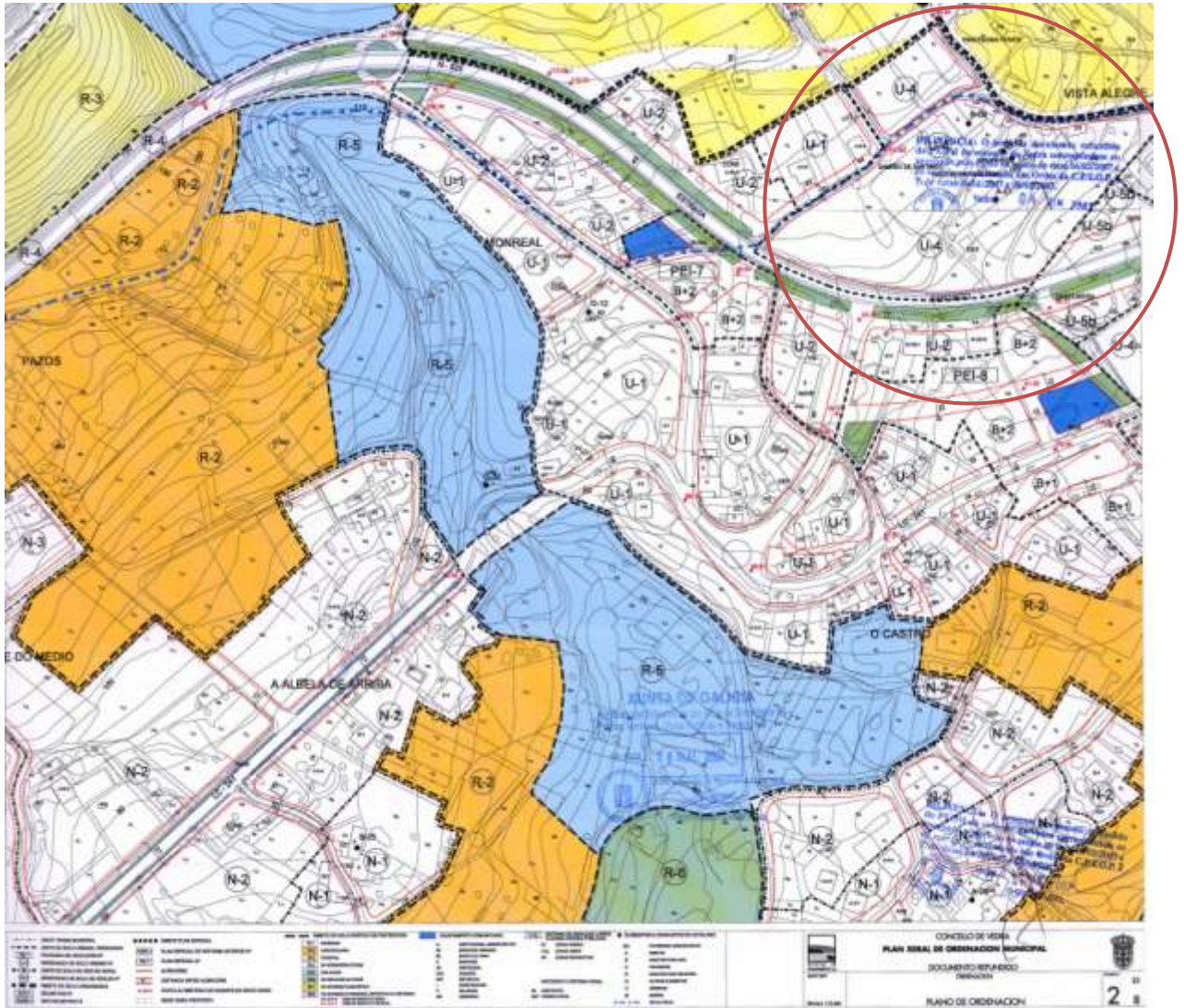
Edificabilidad restante:  $982,37 \text{ m}^2 = 1878,6 \text{ m}^2$  (3 veces edificación principal)-896,23 m<sup>2</sup> (anexos).

## 2| INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1| NORMATIVA URBANÍSTICA

Normativa urbanística de aplicación

El concello de Vedra cuenta con Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente el 30 de enero de 2007 de forma parcial, y el 8 de mayo de 2007.



#### 2.1.1| Clasificación, calificación y condiciones de ordenación

Este Plan clasifica el suelo la finca perteneciente a la Casa Louzao como suelo urbano, ordenanza U-4 *Fincas Singulares en solo urbano*. (plano 2.8 "Ordenación" a escala 1/2000 en el original).

Ordenanza U-4

A continuación se transcribe la ordenanza U-4 de fincas singulares en suelo urbano:

**Artº 109. Ordenanza U-4. Fincas Singulares en suelo urbano****1. Definición y ámbito**

Se aplica esta ordenanza a los enclaves de pazos, fundaciones, quintas y en general edificaciones eclesiásticas, señoriales y civiles que situadas en solo urbano constituyen piezas unitarias de interés arquitectónico, histórico, cultural, o ambiental, por su construcción o por la existencia de jardinería o arbolado de notable desarrollo, tal como quedan delimitadas en los planos de ordenación.

**2. Condiciones de actuación**

El objetivo fundamental de las actuaciones que se propongan en los ámbitos regulados por esta Ordenanza será la preservación de estos conjuntos, tanto en lo relativo a su integridad espacial, evitando su fragmentación o división, como respecto a sus valores patrimoniales. Igualmente perseguirán su puesta en valor, revitalización, y, en su caso, reforma interior, en términos de actividades, urbanización y edificación, de cara a asegurar la conservación de estas fincas.

Con dichos fines, podrá actuarse en el ámbito de la presente ordenanza bien mediante licencia directa, o bien mediante la elaboración previa de un Plan Especial de Protección e Integración Paisajística (PEPIP), con el alcance y condiciones que para esta figura de planeamiento establece el Artº 68 de esta Normativa, abarcando la totalidad del enclave sujeto a la presente Ordenanza. Las circunstancias en que se dará uno u otro supuesto son las siguientes:

**Actuaciones que no requieren planeamiento especial previo**

En la edificación catalogada se autorizan las actuaciones de conservación, restauración, rehabilitación, consolidación y reestructuración parcial, en este último caso previo informe de la Administración de Patrimonio.

En las edificaciones no catalogadas se autorizan, además de las anteriores, las obras de reestructuración total, sin incremento de volumen ni alteración del sólido capaz.

En los jardines, huertas o zonas no ocupadas por la edificación, cualquier modificación de los elementos que configuran formalmente su parcela tales como trazas de jardinería, arbolado, paseos, elementos decorativos, etc., y como tal el ámbito de influencia de la edificación principal, será objeto de licencia municipal, que podrá ser denegado por consideraciones ambientales o histórico-artísticas.

Las obras enumeradas no requerirán de la aprobación previa del planeamiento especial, estando en cada caso sujetas a las autorizaciones y licencias que señala la legislación y la presente Normativa.

**Actuaciones que requieren planeamiento especial previo**

La ampliación, la eliminación o sustitución de edificación existente, y así como la nueva edificación, requieren de planeamiento especial previo, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de las protecciones que en su caso establezca el Plan General en el ámbito de actuación.

**Protección del Patrimonio**

El Plan Especial de Protección e Integración Paisajística deberá identificar en todo caso, proteger y poner en valor los bienes patrimoniales incluidos en su ámbito, pudiendo limitar también a estos fines su alcance, en cualquiera de los ámbitos sujetos a esta ordenanza.

**3. Condiciones de Uso**

Se permiten los siguientes usos:

- a) Vivienda: En categoría 1ª (vivienda unifamiliar)
- b) Residencial comunitario.
- c) Hotelero: En categorías 2ª y 3ª.

- d) Comercial: En categorías 1ª y 2ª.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión y espectáculos.
- g) Industrial: En categorías 1ª y 2ª, en los grupos 5º, 6º, 7º (sólo laboratorios y estudios audiovisuales) y 10º.
- h) Garaje aparcamiento y servicio del automóvil: En categoría 1ª.
- i) Docente: En ambas categorías.
- j) Sanitario: En todas categorías.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Religioso: En ambas categorías.
- n) Servicios urbanos y Administración pública: En categorías 1ª y 2ª.
- o) Agropecuario: En categorías 2ª y 3ª.

**4. Condiciones de integración en el conjunto**

Las obras de rehabilitación, reforma y de ampliación de las edificación existentes y, en su caso, las nuevas edificaciones, deberán garantizar el mantenimiento de las condiciones ambientales del conjunto constituido por la finca sujeta a esta ordenanza, así como respetar la tipología de las edificaciones existentes, además de preservar sus valores patrimoniales.

**2.1.2| Ficha urbanística resumen**

El plan General, en el artículo nº 68: referido a los Planes Especiales, establece para este ámbito, por estar incluido en suelo urbano, las condiciones de ocupación y edificabilidad siguientes:

*La nueva edificación que proponga la ordenación no podrá exceder en más de tres veces la edificabilidad correspondiente a la edificación principal ya existente que se conserve.*

*En todo caso, la edificabilidad neta máxima total será de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y con una ocupación neta máxima del 10%.*

En la tabla siguiente se indica la superficie de cada una de las edificaciones existentes, la edificabilidad y ocupación máxima permitida de la parcela y se indica cual sería la edificabilidad y ocupación restantes en el caso de que se conserven todas las edificaciones auxiliares.

Contando con las edificaciones auxiliares existentes, que se deducen, la edificabilidad restante es de 982,37 m<sup>2</sup>. La ocupación disponible, por su parte, una vez deducidas las edificaciones auxiliares existentes, es de 1121,35 m<sup>2</sup>.

Superficie parcela:	23.318 (3350+19968)	Edificabilidad máxima:	0,15% (parcela)	3.497,70 m <sup>2</sup>
		Ocupación máxima:	10,00% (parcela)	2.331,18m <sup>2</sup>

	elemento	Ocupación (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )**
1	Casa (edificación principal)	313.10	626.20
2	Edif. Auxiliar	22.26	22.26
3	Cochera	133.22	133.22 ***
4	Destileria	34.86	34.86
5	Edif. Auxiliar	78.86	78.86
6	Edif.Auxiliar	127.64	127.64 ***
7	Forno/lareira	70.32	70.32
8	Edif.Auxiliar	120.97	120.97
9	Edif.Auxiliar	48.58	48.58 ***
10	Gallinero	8.80	8.80 ***
11	Casa caseiros	165.50	165.50
12	Almacén	85.22	85.22
TOTAL		1209.33 m <sup>2</sup>	1522.43 m <sup>2</sup>

\*\* computo de edificabilidad

\*\*\* edificaciones auxiliares que se pueden demoler

Ocupación restante: 1121,35 m<sup>2</sup> = 2331,18 m<sup>2</sup> (10% parcela)-1209,33 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad restante: 982,37 m<sup>2</sup> = 1878,6 m<sup>2</sup> (3 veces edificación principal)-896,23 m<sup>2</sup> (anexos).

En el caso de que se procediese a la demolición de alguna de las edificaciones auxiliares existentes por estar permitido, su edificabilidad y ocupación correspondiente se sumaría a la anterior.

## 2.2| SERVICIOS URBANOS

La parcela cuenta con servicios de abastecimiento y saneamiento. Según la información proporcionada por la empresa concesionaria, el abastecimiento se produce por el extremo Oeste de la parcela en tubería de polietileno de diámetro 63 mm.





En cuanto al saneamiento, existe una línea de diámetro 200, en PVC, en el límite norte de la parcela, con un pozo próximo a una de las entradas de la finca (puerta 2). Posiblemente la cota no sea la suficiente para las construcciones que se planteen en un futuro.

En la parte sur, en la zona más favorable por gravedad, se encuentra otra línea de diámetro 315 en PVC, con la posibilidad de conectarse mediante excavación horizontal a lo largo de la carretera N 525.



### 2.3] CATÁLOGO DEL PGOM-07

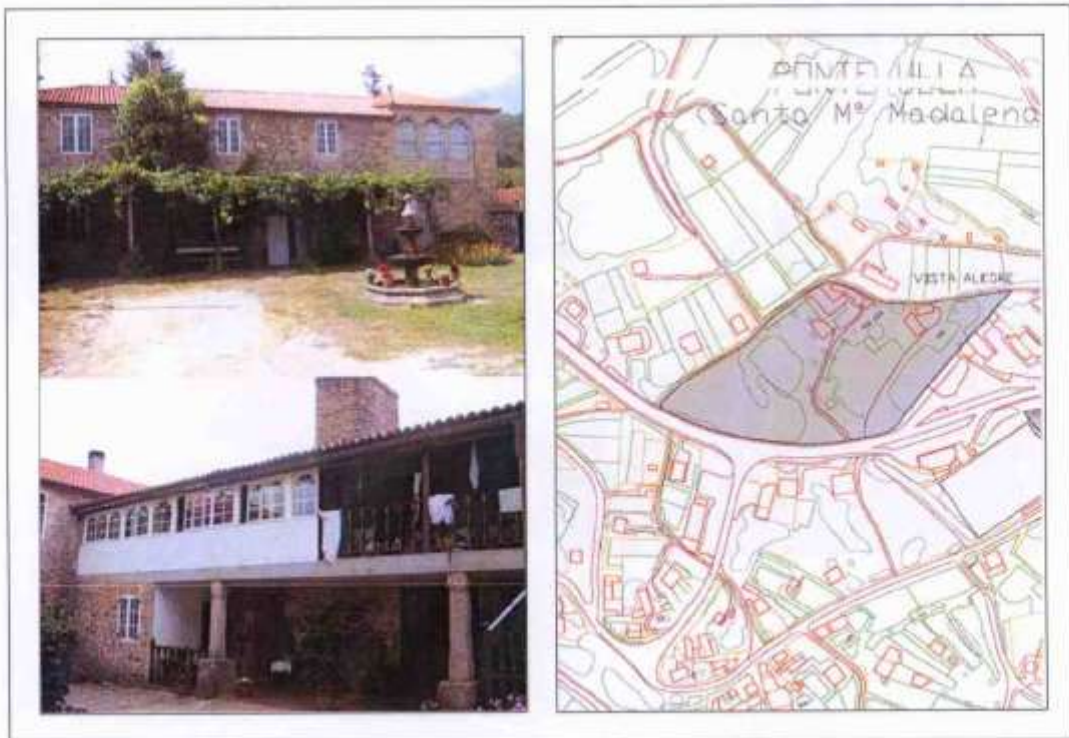
El Plan General cataloga cuatro elementos en la finca Louzao, cuyas fichas se insertan a continuación:

nº	Nº ficha	Nombre	Grado de protección	Calificación urbanística
1.	Ficha A-07	Conjunto Casa de Louzao	Ambiental- Plan Espacial	Suelo urbano- finca singular
2.	Ficha B-09	Casa Louzao	Integral	Suelo urbano- finca singular
3.	Ficha H-10	Hórreo de la Finca Louzao	Ambiental	U-4 Fincas singulares
4.	Ficha O-13	Fuente de Finca Louzao	Ambiental	U-4 Fincas singulares

EXCMO. CONCELLO DE VEDRA  
**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS NATURAIS E PAISAXÍSTICOS**

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	Nº EN PLANO	A-07
DENOMINACIÓN:	CONXUNTO DA CASA DE LOUZAO	
LOCALIZACIÓN:	VISTA ALEGRE	
PARROQUIA:	PONTE LILLA, A (SANTA MARÍA MADALENA)	
TIPOLOXÍA:	CONXUNTO SINGULAR	
TITULARIDADE:	PRIVADA	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BO	
GRAO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL-PLAN ESPECIAL	
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	SOLO URBANO: FINCA SINGULAR	



Conxunto de vivenda e parcela que inclúe fonte de sillares de pedra, dous hórreos e arboredo de interese. A vivenda, de planta en forma de "L", posúe unha balconada sobre columnas na parte traseira, pechada e reformada nun dos laterais. Ver ficha da Casa de Louzao B-9.

O conxunto inclúe arboredo de interese

**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes

de data **08 MAI. 2007**

O xefe do servizo de Planificación Urbanística:



*Pedro Paulo Gómez Rielo*



Vedra, **04 JUN. 2007**  
 O SECRETARIO,

**DILIXENCIA:** O presente documento refundido do PXOM do concello de Vedra correspóndese co aprobado polo Pleno en sesión de data 16/02/2007 e de acordo co establecido nas Ordes da C.P.T.O.P. e T. de datas 30/01/2007 e 08/05/2007.

EXCMO. CONCELLO DE VEDRA  
**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS NATURAIS E PAISAXÍSTICOS**

**ARQUITECTURA CIVIL**

Nº EN PLANO

**B-09**

DENOMINACIÓN: CASA LOUZAO  
 LOCALIZACIÓN: VISTA ALEGRE  
 PARROQUIA: PONTE LILLA, A (SANTA MARIA MADALENA)  
 TIPOLOXÍA: PAZO  
 TITULARIDADE: PRIVADA  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: BO  
 GRAO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SOLO URBANO: FINCA SINGULAR



Pazo, de planta en "L", con cuberta de tella, realizado en mampostería agás en esquinas, puntos singulares e acos, feitas en sillería. Na fachada noreste destaca unha solaina sobre columnas de pedra moi modificada, e na fachada sureste unha galería realizada en pedra. O peche ó norte limita coa Vía da Prata.

Pertence ó conxunto da Casa de Louzao, A07, no que tamén se inclúen o hórreo da finca Louzao, H-10, e a fonte da finca Louzao, O-13.

**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes

de data **08 MAI. 2007**

Ó xefe do servizo de Planificación Urbanística



*Pedro Paulo Gómez Riolo*

**DILIXENCIA:** O presente documento refundido do PXOM do concello de Vedra correspóndese co aprobado polo Pleno en sesión de data 16/02/2007 e de acordo co establecido nas Ordes da C.P.I.O.P. e T. de datas 30/01/2007 e 08/05/2007.



Vedra.

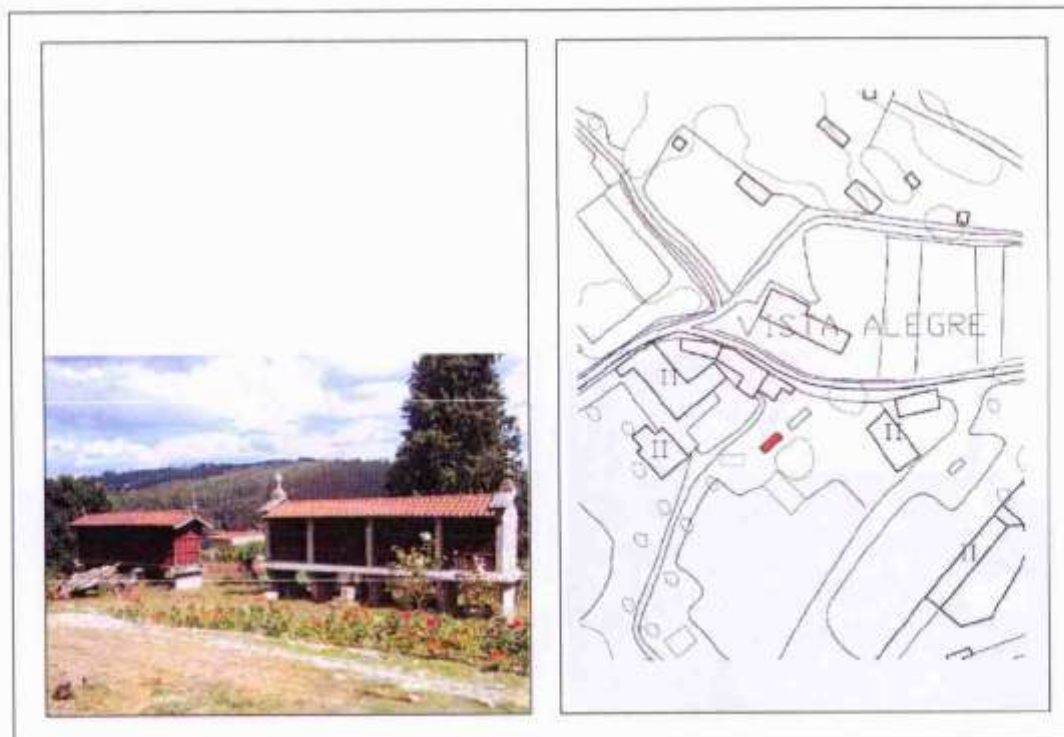
**04 JUN. 2007**

O SECRETARIO.

EXCMO. CONCELLO DE VEDRA  
**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS**

<b>HORREOS</b>	<b>Nº EN PLANO</b>	<b>H10</b>
DENOMINACIÓN: HÓRREO DA FINCA LOUZAO		
LOCALIZACIÓN: VISTA ALEGRE		
PARROQUIA: A PONTE ULLA		
TIPOLOXÍA:		
TITULARIDADE: PRIVADA		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: BO		
GRAO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL		
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: U-4 FINCAS SINGULARES		



Situado na finca louzao incluída no ámbito de protección A 07, e vivenda catalogada B 09

**DILIXENCIA:** O presente documento refundido do PXOM do concello de Vedra correspóndese co aprobado polo Pleno en sesión de data 16/02/2007 e de acordo co establecido nas Ordes da C.P.T.O.P. e 1. de datas 30/01/2007 e 08/05/2007.

Vedra, 04 JUNI 2007

O SECRETARIO,

**XUNTA DE GALICIA**  
 Aprobada definitivamente por Orde do Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes

de data 08 MAI. 2007

O xefe do servizo de Planificación Urbanística

Pedro Paulo Gómez Rielo

EXCMO. CONCELLO DE VEDRA  
**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS**

LAVADOIROS, FONTES, PONTES E POMBAIS		Nº EN PLANO	013
DENOMINACIÓN:	FORTE DA FINCA LOUZAO		
LOCALIZACIÓN:	VISTA ALEGRE		
PARROQUIA:	A FONTE ULLA		
TIPOLOXÍA:			
TITULARIDADE:	PRIVADO		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR		
GRAO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL		
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	U-4 FINCA SINGULAR		



Situada no ámbito de protección A07 dentro da finca Louzao B09.

**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes

de data **08 MAI. 2007**



Ó xefe do servizo de Planificación Urbanística

*[Signature]*  
 FRANCISCO GÓMEZ RIALO

**DILIXENCIA:** O presente documento refundido do PXOM do concello de Vedra aprobado polo Pleno en sesión de data 16/02/2007 e de acordo co establecido nas Ordes da C.P.T.O.P. e T. de datas 30/01/2007 e 08/05/2007.



Vedra, **09 JUN 2007**  
 O SECRETARIO

### 2.3.1| Protección-Intervenciones

Con respecto a los grados de protección patrimonial, según las fichas de los elementos, coexisten las siguientes: Ambiental, e Integral. El propio plan establece las siguientes limitaciones en las actuaciones, para cada una de ellas en los artículos 150, 151, 152 y 154:

**Art ° 150. Edificios, conjuntos y elementos de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental catalogados.**

1. La protección de estos edificios, conjuntos y elementos va encaminada a su conservación, rehabilitación y puesta en valor, regulándose la realización de determinadas obras en función de las características del objeto protegido.

Los edificios, conjuntos y elementos catalogados por su interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental, serán objeto de protección, y se atenderán a la ordenación específica de la zona donde se sitúan, a la legislación de Patrimonio que sea de aplicación y a las determinaciones específicas que siguen y que se articulan clasificando su protección de integral o no integral de acuerdo con el citado Catálogo.

A efectos de la definición de su contorno se estará al dispuesto en el Art °. 30 de las vigentes Normas Complementarias de Planeamiento Provinciales.

2. La Administración competente en materia de protección de bienes culturales y el Ayuntamiento coordinarán sus competencias respectivas de acuerdo a las determinaciones de este Documento y sin perjuicio de la ampliación del Catálogo. El Ayuntamiento solicitará con carácter previo a la concesión de licencias de obras en los bienes inventariados, informe del organismo competente en materia de protección histórico-artística, conforme a lo establecido en los artículos 32, 37, 52 y 54 de la L.P.C.G..

**Art ° 151. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección integral**

1. Alcance de la protección

Se distinguirán los siguientes casos en función de la naturaleza del objeto protegido:

a) Cuando el objeto protegido sea un edificio y en el Catálogo figure exclusivamente como tal, la protección se entenderá que se extiende a toda la parcela donde se localice la edificación, quedando excluida cualquier segregación en nuevas parcelas para edificios protegidos en solo urbano, rústico o de núcleo rural.

En el caso de edificios situados en el medio rural con parcelas de gran extensión esta condición se entenderá referida como mínimo al área definida por una línea homotética trazada a 50 m de distancia de los muros exteriores de la edificación o grupo de edificaciones que integran el conjunto edificatorio a proteger (edificio principal y sus edificaciones auxiliares; iglesia y atrio; etc.).

En cualquier caso toda nueva edificación que se había ido a situar en las inmediaciones del elemento protegido se atenderá a lo establecido en el Art °. 104 de la LOUG y en el Art ° 3 MLOUG.

b) Cuando el objeto protegido sea un edificio o edificios y los jardines o espacios libres que con él forman una unidad (iglesia y atrio, **casa-pazo y jardín-huerta**, etc.) o conjunto (iglesia, casa rectoral, iglesia y campo de fiestas, etc.) quedará excluida cualquier segregación del ámbito protegido. En los espacios no ocupados por la edificación, cualquier modificación de los elementos que configuren formalmente el ámbito será objeto de licencia. El Ayuntamiento deberá solicitar informe de facultativo u organismos competentes cuando la modificación pretendida no se justifique como conservación o mantenimiento y pueda suponer un cambio de carácter del ámbito protegido. Expresamente queda prohibido la corta de especies arbustivas o arbóreas que por su porte, edad o situación estratégica, sean autóctonas o no, formen parte importante de la jardinería o del contorno inmediato. Para las nuevas edificaciones que se vayan a situar en las inmediaciones del conjunto protegido se estará al establecido en el Art °. 104 de la LOUG y en el Art ° 3 MLOUG.

2. Obras permitidas

Con carácter general se autorizarán obras de restauración total o parcial y de conservación.

En el caso de que en un edificio catalogado y objeto de protección integral se pretendiera efectuar alguna obra no clasificable como de conservación o restauración y sí de consolidación y rehabilitación, la necesidad y oportunidad de dichas obras deberá justificarse en la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud de licencia. El Ayuntamiento podrá denegar dicha licencia si considerara que es posible y conveniente un

mayor grado de protección y conservación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de facultativo u organismos competentes.

Explícitamente quedan prohibidas las obras de reestructuración y derrumbe parcial o total. Igualmente las de rehabilitación que supongan un cambio tipológico.

### 3. Documentación para solicitud de licencia

La solicitud de licencia de restauración, y de ser el caso, de consolidación o rehabilitación, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, deberá ser acompañada de la documentación siguiente:

- a) Descripción del marco referencial de origen del edificio: propiedad que ordenó su construcción, autores de proyecto y obra, uso original al que se destinó, variaciones de uso y propiedad, etc.
- b) Evolución del edificio y del contorno inmediato que puedan justificar las soluciones adoptadas.
- c) Levantamiento a escala 1/100 del edificio en su situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, secciones, etc.) y de las edificaciones auxiliares y complementarias, así como las ampliaciones de escala necesarias de detalles característicos. Levantamiento de la parcela donde se enclava, a la escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliares y especificando los cultivos, arbolado, jardinería, etc.
- d) Descripción fotográfica del edificio y montaje de las soluciones adoptadas tanto de las propias edificaciones como de la jardinería, etc.
- e) Memoria justificativa de la oportunidad de la obra a realizar, así como de los efectos sobre los usos y usuarios actuales y sobre los elementos objeto de protección.
- f) Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados.

4. En el caso de edificios protegidos en el medio rural la solicitud de licencia de cualquier tipo que afecte a un área definida por una línea homotética a 100 m de distancia de los muros exteriores de la edificación o grupo de edificaciones que integran el conjunto edificatorio a proteger, deberá ir acompañada, además de los documentos exigidos en las Normas de aplicación, por la documentación siguiente:

- a) Plano de situación en relación al edificio a proteger.
- b) Incidencia en el contorno de la obra o actividad para la cual se solicita licencia así como memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajísticas del bien cultural protegido (en el caso de edificaciones incluirá relación detallada de materiales a emplear y de la solución formal adoptada).

## **Artº 152. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección no integral**

### 1. Alcance de la protección

Se distinguirán los siguientes casos en función de la naturaleza del objeto protegido.

- a) Cuando el objeto protegido sea un edificio y en el Catálogo figure exclusivamente como tal, la protección se entenderá que se extiende a toda la parcela donde se localice, quedando excluida cualquier segregación en nuevas parcelas para edificios protegidos en solo urbano, rústico y de núcleo rural.

En el caso de edificios situados en el medio rural con parcelas de gran extensión, esta condición se entenderá referida como mínimo al ámbito de protección en el que se localice la edificación o, de serlo caso, al área definida por una línea homotética trazada a 50 m de la edificación o grupo de edificaciones que integran el conjunto edificatorio a proteger.

En cualquier caso toda edificación nueva que se había ido a situar en las inmediaciones del elemento protegido se atenderá a lo establecido en el Artº. 104 de la LOUG y en el Artº 3 MLOUG.

- b) Cuando el elemento protegido no sea una edificación se entenderá que la protección afecta no sólo al propio elemento sino también al contorno que garantice el mantenimiento del significado del elemento protegido y su libre acceso y contemplación. Este contorno será como mínimo de tres m alrededor de todo el perímetro del elemento. En el dicho contorno no se podrán levantar nuevas edificaciones ni permitir usos distintos de los actuales, salvo el uso de espacio libre público.

### 2. Obras permitidas

Con carácter general se autorizan obras de restauración total o parcial, de conservación, consolidación y rehabilitación, así como las de ampliación toleradas.

a) Cuando en un edificio objeto de protección no integral se pretendiera una reestructuración generalizada (conservación de la envolvente externa -fachadas y cubiertas- y vaciado interior) el Ayuntamiento exigirá la presentación de la documentación complementaria que se especifica en el epígrafe correspondiente de este artículo, y la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud justificará suficientemente que las obras que se proyectan no afectan al carácter del edificio objeto de protección ni al de su contorno. Si el Ayuntamiento estimara que dicho carácter no queda garantizado podrá denegar la licencia.

Explícitamente quedarán prohibidos las demoliciones parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio (fachada y cubiertas), la modificación de los huecos y demás cambios en dicha envolvente que desvirtúen la composición general.

b) Cuando la calificación correspondiente al edificio protegido permita la adición de plantas hasta alcanzarla máxima permitida u otras adiciones permitidas, se mantendrán las condiciones estructurales de la planta del edificio, interpretando en el volumen añadido la composición, ritmo de huecos, y demás características arquitectónicas del edificio existente, con soluciones materiales acordes con el criterio de puesta en valor del edificio catalogado.

c) Cuando la protección se refiere a conjuntos, las nuevas construcciones permitidas deberán de adecuarse a las características compositivas de los mismos, sometiéndose a las exigencias de valoración de los elementos protegidos, tanto en su volumetría como en su disposición y materiales.

### 3. Documentación para solicitud de licencia

En los edificios con protección no integral, las solicitudes de licencia de reestructuración y/o adición de plantas o incremento de volumen, incluirán de forma preceptiva, además de los documentos exigidos en las Normas de aplicación, la documentación detallada siguiente:

a) Descripción fotográfica pormenorizada del estado actual del edificio o conjunto y de sus elementos más característicos.

b) Alzado fotográfico del trecho de vía donde esté situado el edificio.

c) Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados y su integración arquitectónica con el edificio que se protege.

d) Se presentará levantamiento de la parcela en que se localiza la edificación a escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliares y especificando los cultivos, arbolado, jardinería, etc.

### **Artº 154. Cruceiros y otros elementos contruídos de interés cultural**

1. Su protección afecta a los elementos que se catalogan en estas Normas y a un contorno que garantice el mantenimiento de su significado cultural e histórico, así como el libre acceso y contemplación. Este contorno será como mínimo de 3 m alrededor de todo el perímetro del elemento. En el contorno no se podrán levantar nuevas edificaciones ni permitir usos distintos de los actuales, ni nuevos usos, salvo el de espacio libre público(...). En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la legislación vigente, en relación a los hórreos o cabazos (D. 449 de 22.2.1973), a los cruceiros e petos de ánimas (D. 571 de 14.3.1963) y a los escudos, emblemas, piedras heráldicas, sellos de justicia, cruces de termino y similares (D. de 14.3.63).

#### 2. Obras permitidas

Con carácter general se autorizarán exclusivamente las obras de restauración total o parcial y las de conservación.

Para la solicitud de licencia de dichas obras se acompañará de aquella documentación exigida por estas Normas para los edificios objeto de protección integral, que sea de aplicación a las especiales características del elemento del que se trate.

## 2.4| TRAMITACIÓN

El presente Plan Especial de Protección (e Integración Paisajística) debe tramitarse de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 9/2002 de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUGA); y la Ley 6/2007 de Medidas Urgentes en materia de ordenación del territorio y el litoral de Galicia.



#### 2.4.1| La Ley 9/2002

La ley 9/2002 de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUGA) y sus modificaciones posteriores, establecen en su artículo 86 el procedimiento para la "Tramitación de planeamiento de desarrollo".

*1. La tramitación de los planes parciales, planes especiales y de sectorización se ajustará al siguiente procedimiento:*

*a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá la información pública como mínimo durante un mes y como máximo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los jornales de mayor difusión en la provincia. De forma simultánea se les notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. Para estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.*

*b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá solicitar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, deberán ser emitidos en el plazo máximo de un mes, excepto que la legislación sectorial señale otro plazo.*

*c) Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto de la conformidad del plan con la legislación vigente y de la calidad técnica de la ordenación proyectada.*

*d) La aprobación de planes de sectorización y de planes especiales no previstos en el plan general requerirá en todo caso la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y a la tutela de los intereses supramunicipales, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales ..."*

*... En los demás casos, no será necesario el informe de la consejería ni la aprobación provisional del plan.*

El PGOM-07 de Vedra recoge en su "Título II. Desenvolvemento e execución do plan xeral. Capítulo I. Artº 10. Desarrollo obligatorio":

*6. Se desenvolverán mediante Planes Especiales de Protección e Integración Paisajística, tal como se definen en el Artº 68 de esta Normativa, los ámbitos que, en determinadas circunstancias, las ordenanzas reguladoras de aplicación remiten a dicha figura de planeamiento ...*

El Plan Especial de Protección e Integración Paisajística que nos ocupa está previsto en el Plan General de acuerdo con los artículos 109. Ordenanza U-4. Fincas Singulares en suelo urbano y el artículo 68 que regula los PEPiP.

Su ámbito abarca la totalidad del enclave sujeto a la ordenanza N-4 en los planos de ordenación y su contenido, parámetros y condiciones de ordenación vienen reflejados de modo explícito en el artículo 68 de las NNUU y se recogen en el presente documento en el apartado de normativa urbanística de aplicación.

*e) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado se abrirá un nuevo trámite de información pública.*

*f) Cumplidos los trámites señalados en las líneas precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.*

*g) En el caso en el que los planes de desarrollo a los que se refiere este artículo deban someterse la evaluación ambiental estratégica, serán asimismo aplicables las previsiones contenidas en los artículos 84º. 5 y 6 y 85º. 2, 3, 4, 5 y 6, con la especificidad de que el documento de inicio no vendrá obligado a contener el estudio detallado de medio rural, modelo de asentamiento y del sistema de núcleos que se proponga en el plan general, y que el acuerdo de aprobación inicial, de forma simultánea con su sometimiento a información*

*pública, se les notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. Para estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.*

La Ley 6/2007 de Medidas Urgentes en materia de ordenación del territorio y el litoral de Galicia recoge en su Capítulo II. Artículo 5, los instrumentos de planeamiento urbanístico objeto de evaluación ambiental estratégica, en su letra d)

*Los planes parciales, los planes de sectorización y los planes especiales cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, excepto que el planeamiento general que desarrollen fuera sometido a evaluación ambiental estratégica según la Ley 9/2006, de 28 de abril. La decisión, que deberá ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril.*

En este caso el planeamiento general de Vedra, si bien su aprobación definitiva es de 2007 es posterior a dicha ley 2006 y entre su documentación aprobada figura el ISA, no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica (así lo manifiestan los servicios técnicos municipales), por lo que se ha redactado un Documento de Inicio, a los efectos de determinar o no la necesidad de someter el presente Plan Especial de Protección al trámite de evaluación ambiental estratégica, en base al cual la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental decide NO SOMETER a evaluación ambiental estratégica el PEPIP.

### 3| ANÁLISIS

#### 3.1| INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS EXISTENTES

Se ha elaborado un inventario detallado de todas las edificaciones existentes, en el conjunto con su ficha individualizada que se adjunta en la documentación gráfica: situándolas en el contexto; describiéndolas por escrito y gráficamente mediante fotografías actuales; se hace un análisis de aquellos elementos singulares y característicos de cada una de las edificaciones y que son merecedores de conservación y de aquellos elementos no originales que distorsionan la lectura de la edificación proponiendo posibles intervenciones

Se establecen las condiciones de ordenación y sus valores.

##### 3.1.1| Valoración del interés global y protección

Analizados los diferentes parámetros: material, sistema estructural, tipo, morfología, uso, conservación..., se objetiva el interés global de cada elemento que apoyen las posteriores decisiones a tomar en los consiguientes proyectos particulares de desarrollo.

Existen elementos de valor propio indiscutible, a proteger por su carácter estructurante dentro del conjunto, otros elementos con valor ambiental que sin poseer un valor en sí mismo contribuye al entendimiento del conjunto, lo que no impediría la modificación justificada, y otros elementos sin interés individual ni colectivo que pueden conservarse mientras cubran alguna función dentro del complejo, pero cuya vocación última debería ser la desaparición, reemplazados o no por otras edificaciones.

	Elemento	Estado conservación	Protección	Intervención
1	Casa- B09	Bueno	Integral	Restauración, Consolidación Conservación, Rehabilitación.
2	Edif. Auxiliar	Bueno	Ambiental	Rehabilitación
3	Cochera	Bueno	Sin protección	Reestructuración, Adecuación Demolición
4	Destilería	Bueno	Estructural	Rehabilitación
5	Edif. Auxiliar	Bueno	Ambiental	Rehabilitación
6	Edif. Auxiliar	Bueno	Sin protección	Reestructuración, Adecuación Demolición
7	Forno-Lareira	Regular	Estructural	Rehabilitación
8	Edif. Auxiliar	Bueno	Ambiental	Rehabilitación
9	Edif. Auxiliar	Bueno	Sin protección	Adecuación Demolición
10	Gallinero	Regular	Sin protección	Demolición
11	Casa caseiros	Malo	Ambiental	Rehabilitación
12	Almacén	Regular-Malo	Ambiental	Rehabilitación
13	Hórreo- H10	Bueno	Integral	Restauración total o parcial conservación en grado máximo.
14	Hórreo	Regular-Bueno	Estructural	Restauración total o parcial conservación en grado máximo.
15	Hórreo	Malo	Ambiental	Restauración total o parcial Posible traslado.
16	Fuente-O 13	Malo	Estructural	Restauración total o parcial Consolidación
17	Muros	Bueno	Estructural	Restauración/ Consolidación

### 3.2| ACCESIBILIDAD

Existen actualmente 4 puertas de acceso a la finca Louzao

Ninguna de ellas es un acceso directo a una edificación.

Son todas ellas accesos a espacios libres de edificaciones. Si bien la puerta situada al norte (2) accede directamente al patio de la vivienda que aunque exterior es un espacio construido.

El análisis histórico parece concluir que los accesos originales estaban situados en el camino de Santiago y eran 2, el ya mencionado que da acceso al conjunto edificado principal y la puerta (3) que da acceso también desde el camino de Santiago a la zona ocupada por la casa de los caseros y anexos.

Posteriormente a mediados del S.XX, con el trazado de la carretera N-525 la finca queda abierta en este linde aunque el acceso rodado se produce por el punto sur de la parcela (4) (situado casi en la vertical de la entrada norte (2) y más tarde se abre la última puerta situada sobre el Camino de Santiago en la horizontal con la puerta (1).

#### 3.2.1| Propuesta

No se prevé la apertura de nuevas entradas al conjunto. A la parte inferior de la finca se accedería, dependiendo del uso al que se destine esta zona, desde la carretera N-525 por la entrada existente (4) tanto accesos peatonal como rodado o desde el Camino de Santiago por la entrada "3", para acceso peatonal.

La puerta "1" y "4" estarían vinculadas al uso del conjunto edificado de la Casa y a la propuesta de uso en el área intermedia, AREA 1

La entrada directa a través de la puerta "4" desde la N-525 evita el tráfico rodado por el Camino de Santiago.

El desarrollo concreto del proyecto con el nuevo uso habrá de prever el aparcamiento que el mismo pueda generar buscando el menor impacto posible en el conjunto.

### 3.3| USOS

Los usos permitidos en la ordenanza U4 se enumeran en el punto 2.1.1 | de este documento. No obstante, parece conveniente la matizarlos para una mejor adecuación de los posibles usos futuros.

#### 3.3.1| Propuesta

El artículo 62 de la LOUGA permite al planeamiento de desarrollo modificar los usos admisibles: bien sea por "la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios". Se ha considerado conveniente implementar el uso vivienda colectiva (categoría 2 en el documento del PGOM), puesto que se trata realmente de un suelo urbano, que debería ubicarse en el área más próximo a la gasolinera, donde la integración de un volumen de planta baja y piso de vivienda colectiva creemos que no distorsionaría la imagen del conjunto, la percepción del mismo y no afectaría necesariamente al paisaje, antes bien, mejoraría la situación actual, que es lo que se pretende con este plan especial.

### 3.4| VEGETACIÓN

Actualmente la finca se encuentra sin cultivar. La cubierta vegetal se compone básicamente de herbáceas de vegetación espontánea y maleza. Si se aprecian especies arbóreas dignas e preservar como son: palmitos, cipreses, abetos, camelias, carballos, magnolios, alcornoques, acacias, palmeras y palmeras canarias. También existen viñedos en forma de parras.

Al oeste de la parcela lindando con la carretera N525, se sitúa una "carballeira" en la que las labores de silvicultura se limitarán al mantenimiento y saneado de la masa existente.

### 3.4.1| Propuesta

Se prevé conservar la cubierta vegetal existente y plantación de especies arbóreas autóctonas allí donde sea necesario evitar el impacto de las edificaciones. Se permitirán las labores mínimas de poda y entresaca para la conservación y mejora de las especies arbóreas que lo necesiten.

### 3.5| ALTURAS

El conjunto ha experimentado modificaciones a lo largo de toda su historia y han surgido nuevos elementos, alterando la ordenación en la que las piezas guardaban condición subordinada al volumen de la edificación principal.

Las edificaciones destinadas a vivienda, la casa grande y la casa de los caseros tienen dos alturas, estando antiguamente la planta alta destinada a vivienda y la planta baja a otros usos agropecuarios.

El resto de las construcciones, ya sean las originales o las de reciente creación son de planta baja.

#### 3.5.1| Propuesta

El número de alturas de las edificaciones existentes se consideran adecuado

Las intervenciones previstas en las edificaciones existentes y las de nueva creación respetarán la jerarquía existente en el conjunto.

En tal caso, la nueva edificación se ha de ceñir a las condiciones de altura establecidas en el PEPiP.

Bajo criterios de suficiente distancia y en consecuencia no interferencia jerárquica, se considera posible la ubicación de un nuevo volumen de PB+I.

### 3.6| MUROS

La parcela está cerrada por muros tradicionales de piedra en sus lindes con el Camino de Santiago. La factura de estos es variable a lo largo del Camino según su función y época de construcción.

#### 3.6.1| Propuesta

Se conservarán los muros de cierre existentes con sus características actuales.

Las intervenciones serán las necesarias para su conservación, consolidación y mantenimiento. Se empleará únicamente mortero de cal o mortero de cal o arcilla si fuese pertinente, entonando su color con el de la piedra

En el caso de que haya que suplementarlos por cuestiones de seguridad en el caso de demoler las edificaciones 9 y/o 10 o sea necesario la apertura de nuevos huecos o ampliación de los existentes en el caso justificado de que se requiera por necesidades de uso, la intervención seguirá los criterios que fije la Administración competente en protección del Patrimonio Cultural

#### 4| PROPUESTA-ORDENACIÓN

De acuerdo con los objetivos que establece el PEPiP que son principalmente:

Identificar, proteger y poner en valor los bienes patrimoniales existentes en el ámbito mediante la elaboración de un inventario detallado. Concretar numéricamente los parámetros urbanísticos básicos que el PGOM le asigna al ámbito, en particular: edificabilidad, ocupación y superficies. Establecer el alcance de las posibles intervenciones en cada una de las edificaciones existentes ya sean catalogadas o no, se proponen dos zonas de actuación, denominadas Area 1 y Area 2 en las que se materializaría la edificabilidad que permite el planeamiento.

##### 4.1| NORMAS DE PROTECCIÓN

El PGOM establece las medidas de protección para los edificios, conjuntos y elementos objeto de protección en los artículos 151, 152 y 154, ya transcritos en el punto 2.3.1 | de esta memoria. El contenido de estos artículos será de aplicación en el ámbito del Plan especial

De acuerdo con los objetivos que indica el artículo 68 del PGOM de Vedra, referido a PEPiP, en lo que se refiere a Completar el catálogo del PGOM, se establece un Catálogo de Bienes Culturales, como documento integrado en este Plan Especial, en el cual se establecen los contornos de protección, el grado de protección de cada uno de los elementos catalogados y las intervenciones permitidas,

Aquellos elementos que no figuran en este Catálogo de Bienes Culturales, serán igualmente objeto de protección ya sea por el valor en sí o por aquel que adquiere por formar parte de un conjunto.

##### 4.1.1| ACTUACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES

Cualquier obra o intervención en un bien o en su contorno precisará la autorización previa de la Consellería de Cultura, mediante la solicitud del correspondiente informe preceptivo y vinculante, según lo establecido en la Ley 8/95 de Patrimonio Cultural de Galicia.

##### 4.1.2| TIPIFICACIÓN DE ACTUACIONES

En el punto 3.1.1 | Valoración del interés global y protección, de este Plan se recoge en una tabla el grado de protección de las construcciones, catalogados o no, y las intervenciones posibles en cada uno de ellas.

Las intervenciones en las edificaciones existentes en ningún caso supondrán un incremento en el número de plantas que tienen actualmente y que se indican en el plano "1 10".

Las intervenciones posibles en las edificaciones no incluidas en el Catálogo de Bienes Culturales se clasifican y definen como:

##### 4.1.2.1| REESTRUCTURACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a una renovación de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes y la línea y tipo de cubierta.

##### 4.1.2.2| REHABILITACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad y uso, pudiendo implicar una redistribución de la organización espacial, conservando las características estructurales originales tanto interior como exterior y la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas, accesos, núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división en plantas).

De forma simultánea a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer las obras de consolidación y las de conservación, necesarias para garantizar la adecuación de las condiciones del

edificio al nuevo uso específico o al existente. Las condiciones generales de volumen e higiénicas y las de habitabilidad no serán de aplicación, en la medida en que de eso se derive una alteración de las condiciones arquitectónicas y estructurales de edificaciones que se pretenden conservar. Esto sin perjuicio de lo cual dichas obras deban de tender a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.

Se permitirá la modificación de la posición de los forjados cuando la altura libre en zonas habitables sea inferior a 2,50 metros, no pudiendo superarse en ningún caso la altura máxima permitida para la edificación.

Incluso en el caso de que la modificación de la posición de los forjados fuera insuficiente para conseguir unas condiciones de habitabilidad o calidad adecuadas podría permitirse un incremento de la altura de la edificación siempre que esta modificación no distorsione las proporciones y tipología de la edificación.

El Acondicionamiento de la edificación con la incorporación de los elementos tecnológicos de confort e higiénico sanitarios requeridos por el uso de la edificación, respetarán el carácter original del edificio.

#### 4.1.2.3| CONSOLIDACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la conservación y mantenimiento que impliquen sustitución parcial o total de algún elemento estructural del edificio con aportación de elementos nuevos con diseño o naturaleza material igual o diferente de los substituidos pero respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas)

#### 4.1.2.4| RESTAURACIÓN

Actuaciones de restauración son aquellas obras encaminadas a una conservación en grado máximo, en las que se pretende la reparación de los elementos, estructurales o no, del edificio, a la vez que reproducir sus condiciones originales, incluso las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas de la edificación.

Cuando implique la sustitución inevitable de algún elemento, la reposición será lo más fiel posible a las condiciones originales.

Para la recuperación de elementos de interés desaparecidos, deberá acreditarse su preexistencia y diferenciar la nueva actuación de la parte original.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo.

La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo solo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

#### 4.1.2.5| CONSERVACIÓN

Aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que esto suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales, no pudiendo ocasionar alteraciones o sustituciones de cualquier de los elementos estructurales de lo mismo.”

Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (caparazón, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de suelos, revoco, pintura.

## 4.2| ORDENACIÓN

### 4.2.1| ÁREAS DE INTERVENCIÓN

De acuerdo con los objetivos del PEPIP, elaborar una propuesta de ordenación, se delimitan las áreas y criterios condicionantes para la ubicación de la nueva edificabilidad permitida por el planeamiento, dado que los espacios existentes no serían aptos ni suficientes para albergar nuevos usos permitidos; para ello, se proponen dos zonas de actuación, denominadas Área 1 y Área 2 en las que se materializaría la edificabilidad que permite el planeamiento ya indicada en el punto 2.1.2| de este documento; la ocupación de las dos edificaciones propuestas será aproximadamente de unos 920,97 m<sup>2</sup>, y su edificabilidad de 982,37 m<sup>2</sup>, aunque sus valores podrían verse incrementados en el caso de que se demoliese alguna de las edificaciones existentes carentes de valor, en la misma cuantía que la superficie demolida.

Las áreas de intervención propuestas, se indican en el plano “P 01”, se sitúan a dos cotas diferentes:

Área 1: En un nivel intermedio, en una plataforma situada en la cota 102 aproximadamente, separado del conjunto de la edificación principal, a cota inferior que esta y sin entrar en competencia visual o directa con ella; resguardado, por otro lado, de las vista por la cercanía de la “carballeira” al sur y oeste y por el grupo de acacias al este.

La edificación situada en esta área tendrá una altura de una planta únicamente.

Área 2: La otra zona se sitúa en la parte inferior de la parcela, colindante con la estación de servicio, de manera que oculte la medianera que deja descubierta esta edificación y dé cabida a un uso relacionado con el Camino de Santiago o bien la carretera N 525.

La edificación situada en la parte inferior de la finca, se le permite una altura de dos plantas similar a la del edificio de la gasolinera.

### 4.2.2| OBRA NUEVA

La ejecución de la obra nueva prevista estará condicionada a:

- 1- la eliminación de los elementos discordantes que figuran en el punto 3.1.1|: cochera (3), edificación auxiliar (6), edificación auxiliar (9), gallinero (10), o a su adecuación.
- 2- La rehabilitación previa o simultánea de las edificaciones que se incluyen en el catálogo que se encuentren en mal estado.

Deberá darse prioridad a la rehabilitación de las edificaciones tradicionales frente a la nueva construcción, evitando la degradación y pérdida de estas construcciones, integrándolas en los nuevos usos previstos.

De acuerdo con el artículo 152 del PXOM de Vedra, en aquellos conjuntos con protección no integral las nuevas construcciones permitidas deberán de adecuarse a las características compositivas de los mismos, sometiéndose a las exigencias de valoración de los elementos protegidos, tanto en su volumetría como en su disposición y materiales respetarán la organización espacial existente, particularmente el volumen y escala, así como el carácter general del conjunto de las construcciones existentes.

El artículo 68.5 del PXOM que se refiere a las edificaciones expone las condiciones a las que se sujetarán estas, de acuerdo con estas condiciones las nuevas construcciones respetarán los usos autorizados y el carácter e imagen del conjunto.

La volumetría de la nueva edificación tendrá como referencia la de la edificación principal preexistente, respetando la jerarquía morfológica de dicha edificación y la adecuada valoración singularizada de la arquitectura histórica en el conjunto, evitando soluciones miméticas para la nueva edificación. Se cuidará la inserción armónica de la nueva edificación en el contorno, en términos de composición, perspectivas y encuadre paisajístico, cuidando la relación espacial y volumétrica del conjunto de edificios, entre sí, con



respecto a la topografía, y con relación a la ordenación del espacio libre. Una dispersión excesiva de la edificación por la parcela impediría una lectura clara del conjunto edificado y de las interrelaciones existentes entre estas y la finca

Se tendrá en cuenta la visión desde las propias edificaciones protegidas, desde la carretera N-525 y desde el camino de Santiago.

Su implantación en el terreno permitirá una lectura clara del conjunto edificado y en ningún caso entrarán en competencia con los elementos protegidos, evitando la alteración de los valores paisajísticos de la finca, sus características tipológicas y volumétricas serán las adecuadas a su destino funcional.

Por ello las nuevas edificaciones que se incorporen, en ningún caso deben ser una repetición de las edificaciones existentes. En este sentido, deberán adecuarse a unas normas concretas de volumetría, alturas, crujías, dentro de parámetros de armonía y respeto con el conjunto existente, pero dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde al actual momento histórico.

Los elementos constructivos, decorativos y formales en las nuevas edificaciones evitarán en todo momento el falseamiento de técnicas tradicionales y se enmarcarán dentro de parámetros de respecto a las características volumétricas y compositivas del contorno.

El tratamiento de la edificación será acorde con las escalas de los edificios de la parcela, siendo preferentemente fachadas planas que conformen volúmenes prismáticos

Atendiendo a lo anteriormente expuesto las nuevas construcciones se ajustarán a los siguientes requisitos según el área en la que se ejecuten:

Área1- La edificación que se sitúe en esta área se aproximará al muro de la carballeira para evitar la dispersión de las edificaciones en la parcela.

Área 2- El volumen de esta área se situará fuera del contorno de protección del Camino de Santiago y se procurará situarlo tras el volumen de la gasolinera de forma que se preserven las vistas del conjunto desde la carretera N-525.

#### 4.2.2.1| CUBIERTAS

Podrá utilizarse, indistintamente la cubierta plana o inclinada, siendo, en este caso, el ángulo de pendiente el tradicional en la zona, entre 20 y 30°.

Se mantendrá la misma pendiente en todo el faldón de la cubierta inclinada.

Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otra localización que la cubierta deberá respetar al máximo la armonía del conjunto

#### 4.2.2.2| FACHADAS

##### COMPOSICIÓN

Las fachadas serán preferentemente planas y se resolverán con un lenguaje arquitectónico actual evitando imitaciones de épocas anteriores

##### MATERIALES

Los materiales y tipos constructivos utilizados deberán armonizar con el entorno.

##### HUECOS

Dado que el mantenimiento de las características de los huecos tradicionales puede suponer cierto contrasentido con los requerimientos de los usos actuales, será de libre disposición del proyectista según lo requiera su uso y situación, no obstante serán preferibles las proporciones verticales frente a las horizontales.

#### 4.2.2.3| ALTURAS

La regulación de alturas máximas según el número de plantas señaladas será:

- ÁREA 1

Una planta: 4,5 m

- ÁREA 2

Dos plantas: 7,0 m

A partir de dicha altura, sólo podrán sobresalir los planos inclinados de cubierta y aquellos elementos de las instalaciones que por razones tecnológicas o de funcionamiento requieran este emplazamiento. En todo caso, deberá minimizarse su impacto mediante una correcta integración en el paisaje.

#### 4.2.2.4| EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

De acuerdo con el artículo 68.5 del PXOM las nuevas edificaciones no podrán exceder en más de 3 veces la edificabilidad correspondiente a la edificación principal ya existente que se conserve.

La edificabilidad neta máxima total será de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La ocupación neta máxima será inferior a 10%.

- ÁREA 1

El área 1 situada en una terraza intermedia de la parcela entre el conjunto edificado y la carballeira tiene una superficie aproximada de 1.760 m<sup>2</sup>.

La superficie máxima de la edificación en planta será de 450 m<sup>2</sup>.

- ÁREA 2

El área 2 situada en la parte inferior de la parcela ocupa una franja con una anchura media de unos 23 metros a lo largo del linde con la parcela de la gasolinera y tiene un área aproximada de 3.040 m<sup>2</sup>

En esta área podrá materializarse la edificabilidad que reste hasta la total permitida en la parcela, descontadas las edificaciones que se conservan.

Esta edificabilidad total es 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie neta de la parcela o tres veces la edificabilidad correspondiente a la edificación principal ya existente que se conserva, la cifra que resulte menor.

La ocupación máxima será el 25% de la superficie del área 2. Que figura en la documentación gráfica.

#### 4.2.3| ESPACIOS LIBRES.

En general se evitará la corta de especies arbustivas o arbóreas autóctonas o exóticas que por el porte, edad o situación estratégica, formen parte importante de la configuración ambiental de un conjunto.

Las trazas de jardinería, arbolado, paseos, asociado al espacio libre de la parcela, deberán preservarse.

Igualmente se conservarán los cercados pétreos y demás elementos accesorios construidos que mantengan una unidad de composición o ambiental con el conjunto de la parcela y con la edificación principal.

La orografía de la parcela y los usos definen con claridad los espacios construidos, los espacios arbolados y los espacios libres ocupados por pradera. La intención es mantener en general el estado actual de la parcela, proponiendo una serie de intervenciones, que irían ligadas a la futura edificación de la parcela, según las zonas y sus posibles usos:

-Conservación de arboleda y árboles singulares.

-En la franja paralela al Camino de Santiago entre las edificaciones 3 y 6, como un cierre permeable complementario de muro se consideran adecuadas las camelias, u otros árboles de pequeño porte; posibilidad de tratamiento blando para el pavimento, permeable a la vegetación en el caso de su uso como aparcamiento.

-Pradera en la zona central de la parcela, en pendiente, entre el conjunto de la Casa y el Área 2.

-Pavimento en la zona común de la “casa dos caseiros” y acceso desde el camino.

-Acondicionamiento del Área 1 (zona intermedia): se presentará proyecto de acondicionamiento de toda el área junto con el de edificación.

-Acondicionamiento del Área 2 (zona inferior): se presentará proyecto de acondicionamiento de toda el área junto con el de edificación.

#### 4.3| USOS

Los usos permitidos son los que figuran en la ordenanza U4 del PGOM y que se enumeran en el punto 2.1.1 | de este documento.

En el Área 2 se permite además de los anteriores, el uso de “vivienda colectiva (categoría 2 en el documento del PGOM)”, que se incorpora a los permitidos por el PGOM por medio de este PEPIP.

#### 4.4| LICENCIAS-DOCUMENTACIÓN

##### 4.4.1| Documentación común.

Tanto para las intervenciones en elementos incluidos en el catálogo como para las que no lo están, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

a) Deberá aportarse junto con la solicitud, autorización de Augas de Galicia para abastecimiento y saneamiento de aguas, en caso de que se propongan actuaciones con abastecimiento y saneamiento autónomo.

b) La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Santiago. En la documentación gráfica de este Plan Especial se incorpora el plano que se adjunta como Anexo I al informe de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en el que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santiago que afectan a este ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

c) Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

#### 4.4.2| Elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales del PEPIP:

La solicitud de licencia de restauración, y de ser el caso, de consolidación o rehabilitación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Culturales del PEPIP, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, deberá ser acompañada de la documentación siguiente:

- d) Descripción del marco referencial de origen del edificio: propiedad que ordenó su construcción, autores de proyecto y obra, uso original al que se destinó, variaciones de uso y propiedad, etc.
- e) Evolución del edificio y del contorno inmediato que puedan justificar las soluciones adoptadas.
- f) Levantamiento a escala 1/100 del edificio en su situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, secciones, etc.) y de las edificaciones auxiliares y complementarias, así como las ampliaciones de escala necesarias de detalles característicos. Levantamiento de la parcela donde se enclava, a escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliares y especificando los cultivos, arbolado, jardinería, etc.
- g) Descripción fotográfica del edificio y montaje de las soluciones adoptadas tanto de las propias edificaciones como de la jardinería, etc.
- h) Memoria justificativa de la oportunidad de la obra a realizar, así como de los efectos sobre los usos y usuarios actuales y sobre los elementos objeto de protección.
- i) Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados.

#### 4.4.3| Elementos no incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales del PEPIP:

La solicitud de licencia de las intervenciones en las edificaciones no incluidas en el Catálogo de Bienes Culturales del PEPIP, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, deberá ser acompañada de la documentación siguiente:

- a) Descripción fotográfica pormenorizada del estado actual del edificio o conjunto y de sus elementos más característicos.
- b) Alzados fotográficos.
- c) Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados y su integración arquitectónica con el edificio que se protege.
- d) Se presentará el levantamiento de la parcela en que se localiza la edificación a escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliares y especificando los cultivos, arbolado, jardinería, etc.

#### 4.4.4| Nueva obra

La solicitud de licencia para la construcción de nuevas edificaciones, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, deberá ser acompañada de **la documentación necesaria para justificar que las nuevas edificaciones no tienen incidencia negativa en el conjunto y que mantienen la jerarquía respecto a la edificación principal:**

- a) Alzados del conjunto de la edificación proyectada y los edificios protegidos.
- b) Secciones del conjunto en los que se ponga en relación las nuevas edificaciones proyectadas con las edificaciones protegidas.
- c) Incidencia en el contorno de la obra o actividad para la cual se solicita licencia así como memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajísticas del bien cultural protegido.

- d) En el caso de edificaciones incluirá relación detallada de materiales a emplear y de la solución formal adoptada.
- e) Proyecto de urbanización, acondicionamiento del área en la que se asiente.
- f) Medidas correctoras, en el caso de necesarias, para minorar el posible impacto visual que pueda producir en el conjunto protegido.
- g) Fotografías
- h) Descripción fotográfica pormenorizada del estado actual del edificio o conjunto y de sus elementos más característicos.
- i) Se debe incluir en el proyecto arquitectónico la documentación gráfica necesaria (secciones, fotografías, perspectivas o fotomontajes) para justificar que las nuevas edificaciones no tienen incidente negativo en el conjunto, y que mantienen la jerarquía respecto de la edificación principal; habida cuenta las visiones desde las propias edificaciones protegidas, desde la N525 y desde el Camino de Santiago. Conviene que una de las secciones por la parcela, represente juntos los dos volúmenes de nueva planta, en relación con las edificaciones existentes.



## 5.2| DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

REGISTRO DE SALIDA N/D

REGISTRO DE ENTRADA CONCELLO DE VEDRA 73 20.XAN.2016

En el segundo párrafo del punto 3.2 de este informe, en lo relativo a las servidumbres aeronáuticas, se indica que:

*“El “Plan Especial de Protección e Integración Paisajística de la Casa de Louzao en Ponte Ulla en el término municipal de Vedra (A Coruña)” deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santiago, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior.”*

Este párrafo, el primero del punto 3.2, recoge lo siguiente:

*“La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Santiago. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santiago que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.*

Se deberá incluir también en la ordenanza lo señalado en el punto 4.- “Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas” que indica lo siguiente:

*“Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento”.*

**Se incorporan estos textos en el apartado 4.4.1**

**Se incorpora el plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santiago, Plano P-05**

## 5.3| MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

REGISTRO DE SALIDA 004746 23/06/2016

REGISTRO DE ENTRADA CONCELLO DE VEDRA 925 05.XUL.2016

El contenido del informe es el siguiente:

*“El documento urbanístico el “Asunto” que se somete a informe no introduce nuevas afecciones a la carretera N-525 distintas de las informadas en el PGOM.*

*Con tal motivo, se informa favorablemente el presente documento urbanístico, con los efectos vinculantes que prevé el art. 16.6 de la Ley de Carreteras 37/2015, con el siguiente condicionado:*

*-El límite del ámbito excluirá los terrenos expropiados en caso de verse afectados por el Plan Especial.”*

**Se tiene en cuenta esta condición en los cálculos de los puntos 1.2.5 y 2.1**

## 5.4| DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO

REGISTRO DE SALIDA 64389/ RX 826052 09/06/2016

REGISTRO DE ENTRADA CONCELLO DE VEDRA 781 13.XUÑ.2016

El contenido de este informe, respecto de las medidas protectoras y correctoras, es el siguiente:

1. Ao respecto dos BENS A PROTEXER, proceden as seguintes consideracións:

- *Recoméndase a inclusión no Catálogo as edificacións que posúen valor ambiental, pola razón que o propio equipo redactor propón, da súa contribución ao entendemento do conxunto. O nivel de protección (Ambiental) e as obras permitidas (Rehabilitación) pode seguir a ser o mesmo proposto no cadro do apartado 3 da memoria. Na propia ficha poderanse indicar as partes da edificación ou elementos discordantes, que podan ser obxecto de demolición.*

**Se incorporan estos elementos al catálogo**

- *Deberán identificarse, se os houberse, os restantes elementos construídos, coma elementos de xardinería, fontes, emparrados, pavimentos, etc. Que polo seu interese deban ser conservados. A súa descrición poderá incluírse nunha nova ficha, ou en calquera outra do catálogo, por relación de proximidade.*

**Los elementos de interés son los identificados en cada una de las fichas de catálogo**

- *É preciso identificar nos planos ou fichas, os muros de peche tradicionais que deban ser conservados. De non incluílos no inventario, estableceranse na normativa as cautelas de cara á súa conservación.*

**Se identifican los muros tradicionales que deben ser conservados en la ficha f17 del catálogo de elementos construídos. Se redacta el punto 3.6 que recoge las cautelas de cara a su conservación.**

2. En relación có contido das fichas do CATÁLOGO, deben corríxirse os seguintes aspectos:

- *Na ficha do catálogo referente ao Camiño de Santiago, Vía da Prata, indicárase que o trazado recollido ten carácter provisional ata a aprobación da delimitación que elabore a Consellería de Cultura.*

**Se recoge la condición de provisional de la delimitación del Camino de Santiago en la ficha correspondiente del catálogo de bienes culturales**

- *As directrices desta Consellería, para a delimitación do contorno de protección da Vía da Prata, son con carácter provisional en solo urbano, un mínimo de 30 metros de largura a cada lado e afectará a parcelas completas.*

**Se graña en el plano P-01 y en la ficha del catálogo de bienes culturales el ancho y área de protección**

*Recoméndase representar graficamente o contorno cara o exterior da finca, unificándoo có definido para o Pazo, incluíndo as parcelas dos extremos Noroeste e Nordeste.*

**Se graña en el plano P-01 el contorno del Camino hacia el exterior de la finca en la ficha del catálogo de bienes culturales**

- *Recoméndase representar o contorno de protección en todas as fichas, ou cando menos, incluír unha remisión ao plano de ordenación que o representa, indicando nalgún apartado da descrición, que se corresponde coa propia finca.*



Se representa el contorno de protección en el plano P-01 y se indica en la memoria del catálogo que el contorno de protección se corresponde con la finca.

- *As áreas de protección dos planos de ordenación deberían coincidir coas fichas*

**Se corrigen las incoherencias que pudiera haber.**

- *Ao final do documento inclúese un Inventario de elementos construídos (f01 a f16). No documento de inicio, estas fichas incluían un apartado de actuacións. Este debería trasladarse ás fichas do catálogo, completando así o contido das mesmas ao respecto das determinacións para a súa conservación, rehabilitación, mellora ou recuperación (nivel de protección, obras permitidas, etc.) incluíndo as posibles actuacións para eliminar os elementos discordantes.*

**Se recupera el apartado de actuaciones**

3. Ao respecto da ORDENACIÓN, proceden as seguintes consideracións:

- *Deben sinalarse no texto normativo a conveniencia de incluír no proxecto arquitectónico a documentación gráfica necesaria (seccións, fotografías, perspectivas ou fotomontaxes) para xustificar que as novas edificacións non teñen incidencia negativa no conxunto, e que manteñen a xerarquía respecto da edificación principal; tendo en conta as visións desde as propias edificacións protexidas, desde a N525 e desde o Camiño de Santiago. Convén que unha das seccións pola parcela, represente xuntos os dous volumes de nova planta, en relación coas edificacións existentes.*

**Se tiene en cuenta esta condición en el apartado 4.4.**

- *Convén limitar a posición do volume na Área 2, de xeito que non invada o contorno de protección dos 30 metros definido para o Camiño. Tampouco debería exceder o volume da gasolinera, para preservar as vistas do conxunto protexido desde a N-525. Na área 1, a construción que se materialice no seu caso, debería aproximarse ao muro da carballeira, para evitar a dispersión de edificacións na parcela.*

**Se tiene en cuenta esta condición en el apartado 4.2.2**

- *Eliminaranse os volumes discordantes: galiñeiro (10), e edificación acaroada (9), que se aprecian desde o camiño de Santiago, construción auxiliar (6) e cocheira (3). No caso de que algunha de pretenda adecuar, estableceranse cales son as actuacións necesarias, partindo do seu tamaño, materiais, ou no caso da cocheira, a afección ao muro tradicional de peche cara o Camiño de Santiago.*

**Se tiene en cuenta esta condición en el apartado 4.2.2**

- *Debería concretarse no texto normativo a edificabilidade máxima permitida unha vez demolidas e onde se prevé a súa materialización.*

**Se tiene en cuenta esta condición en los apartados 1.2.5 y 2.1.2**

- *Á rehabilitación previa ou simultánea das edificacións que se inclúen no catálogo que se atopan en mal estado, xa que deberá darse prioridade á rehabilitación das edificacións tradicionais fronte á nova construción, evitando a degradación e perda destas construcións, integrándoas nos novos usos previstos.*

**Se tiene en cuenta esta condición en el apartado 4.2.2**

## 5.5| DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

REGISTRO DE SALIDA 40844/ RX 700721 04/057/2016

REGISTRO DE ENTRADA CONCELLO DE VEDRA 592 08.MAI.2017

El análisis y consideraciones emitidos son los siguientes:

*1. Viabilidade da aprobación do plan especial.*

*A aprobación definitiva do plan especial ao abeiro do procedemento establecido na LOUG é posible conforme á disposición transitoria 2ª.2 da vixente Lei 2/2016, do solo de Galicia (LSG), dado que foi aprobado inicialmente o 15/10/2015, requiríndose unicamente a adaptación do seu contido á LSG.*

**Se adapta el contenido a la Ley del Suelo de Galicia***2. Ámbito do plan especial.*

*O proxecto non inclúe a parcela cualificada como ordenanza U-4 ao norte do Camiño de Santiago, ruta da Prata, vinculada á parcela ordenada polo plan especial por un paso elevado sobre o camiño. Cómpre xustificar cumpridamente esta decisión ou ben incluír a parcela no ámbito do plan especial.*

**Se indica el ámbito del plan en el plano de información I-05 y apartados 1.1 y 1.2.***3. Ocupación e edificabilidade permitidas*

*O plan especial (punto 4.2.2.4, páxina 33 do texto), prevé na área 2 a posibilidade de materializar nela a totalidade da edificabilidade neta permitida na parcela, de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o cal é incompatible có mantemento das edificacións catalogadas, dado que tal cifra se refire á edificabilidade neta total permitida na parcela (artigo 68, punto 5, da normativa do plan xeral).*

*Cómpre corruxir a redacción de xeito que faga referencia á “restante” edificabilidade neta permitida na parcela. Así mesmo, cómpre deixar claro que os parámetros específicos das áreas 1 e 2 son límites máximos que pormenorizan os límites de volume edificable nelas, debendo respectarse, en todo caso, os límites máximos establecidos no plan xeral para toda a parcela.*

**Se modifica la redacción del apartado 4.2.2.4***4. Cumprimento dos informes sectoriais emitidos.*

*O proxecto aprobado provisionalmente non recolle as condicións establecidas nos distintos informes sectoriais emitidos. En concreto:*

- *Os planos de ordenación aparentemente non axustan o límite da parcela coa estrada estatal N-525 ao plano anexo ao informe da Demarcación de Estradas do Estado en Galicia do 15/06/2016. Cómpre corruxir a documentación gráfica e as cifras de superficies de parcelas, edificables e ocupables que procedan.*
- *O proxecto non incorpora os textos e planos indicados no informe da Dirección Xeral de Aviación Civil do 13/01/2016, o que cómpre completar.*
- *O proxecto aparentemente non incorpora as condicións establecidas no informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural do 08/06/2016.*
- *Non se fai referencia á condición imposta por Augas de Galicia no seu informe favorable de 02/02/2016.*

**Estas modificaciones ya fueron justificadas en el apartado 5 y subapartados**

VALORACION ECONOMICA

VALORACIÓN ECONÓMICA1. INTRODUCCIÓN

Se ha elaborado, con carácter meramente orientativo, el Presupuesto de Ejecución Material de las intervenciones posibles que resulten de la aplicación del presente Plan Especial.

Se valorarán las obras permitidas en las edificaciones existentes, de acuerdo con lo establecido en el catálogo que forma parte del presente Plan. y la ejecución de la obra nueva.

2. FASES

El estado en el que se encuentran las edificaciones no hace necesaria una intervención urgente para su mantenimiento. No se considera necesario la elaboración de un Plan de fases para la ejecución de las obras recogidas en este Plan Especial ya que las obras de mantenimiento, rehabilitación u obra nueva son independientes entre sí y no han de ser consecutivas en el tiempo.

3. INTERVENCIONES. SUPERFICIES

Elemento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Intervención
Intervención sobre elementos existentes		
1-casa de Louzao	626,20	Restauración/conservación
2-edificación auxiliar	22,26	Rehabilitación
3-cochera	133,22	Adecuación
4-destileria	34,86	Rehabilitación
5-edificacion auxiliar	78,86	Rehabilitación
6-edificacion auxiliar	127,64	Demolición
7-horno/lareira	70,32	Rehabilitación
8-edificación auxiliar	120,97	Rehabilitación
9-edificacion auxiliar	48,58	Demolición
10-gallinero	8,80	Demolición
11-casa dos caseiros	165,50	Rehabilitación
12-almacén/palleira	85,20	Rehabilitación
13-horreo	-	Restauración/conservación
14-horreo	-	Restauración/conservación
15-horreo	-	Rehabilitación
16-fonte	-	Restauración/consolidación
17-muros /camino de Santiago	320 m.l.	Consolidación/conservación
18-jardineria	21.303,00	Acondicionamiento
Obra nueva		
Construcción area1-área2	982,37 m <sup>2</sup>	Obra nueva

Tabla 1.1

#### 4. VALORACION

Para la asignación de los valores se ha consultado el baremo del COAG "Manual para la Estimación Simplificada de los Presupuestos de Ejecución Material de la Edificación" lo que nos permite confeccionar un presupuesto con razonable grado de aproximación al importe de la obras.

El método se basa en la utilización de un módulo básico para el m<sup>2</sup> de edificación el cual se corrige con varios coeficientes, según la situación geográfica, el tipo edificatorio y tipo de intervención, y según el uso al que se destina la construcción.

De acuerdo con la tabla 1.1 de esta memoria en la que se especifican las intervenciones posibles en las edificaciones existentes y suponiendo un uso de valor medio para las edificaciones de nueva construcción, como puede ser el de restaurante, oficinas u hostales-residencia se obtiene la siguiente valoración:

Intervención en edificaciones existentes	PEM:254.200,00 €
Edificaciones de nueva planta	PEM:550.000,00 €
Acondicionamiento exterior: jardinería, muros.	PEM:70.000,00 €
Asciende el presupuesto de ejecución material total	PEM:874.200,00 €

El presupuesto de ejecución material se incrementado con el porcentaje del 6% y del 13% correspondientes al Beneficio Industrial (BI) y Gastos Generales (GG) además del IVA vigente 21%.

Gastos Generales-(13%)	GG: 113.646,00 €
Beneficio Industrial- (6%)	BI: 52.452,00 €
Impuesto Valor añadido- (20%)	IVA: 218.462,58 €
Presupuesto de contrata:	PEC:1.258.760,58€

Un millón doscientos cincuenta y ocho mil setecientos sesenta euros con cincuenta y ocho céntimos de euro.

No se incluyen los honorarios ni gastos correspondientes a los proyectos de ejecución y dirección de obra.

CATALOGO DE BIENES CULTURALES

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA CASA DE LOUZAO

### CATALOGO DE BIENES CULTURALES

El presente Catálogo cumplimenta las determinaciones establecidas en Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección do Medio Rural de Galicia, en relación a las medidas de protección necesarias para a conservación e recuperación dos elementos con valor cultural o natural., y las disposiciones contenidas en la ley 8/1995 del Patrimonio Cultural de Galicia y la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

Los elementos del presente catálogo se incorporarán al Catálogo del Plan General tras la aprobación definitiva del Plan Especial y estarán sujetos a lo dispuesto en la normativa genérica del Plan general y a las particulares medidas de cautela establecidas en su documento.

#### 1. ELEMENTOS CATALOGADOS

La protección de estos elementos va encaminada a su conservación, rehabilitación y puesta en valor, regulándose la realización de determinadas obras en función de las características de los objetos protegidos.

Serán objeto de protección y se atenderán a la legislación de Patrimonio que sea de aplicación y a las determinaciones específicas que siguen y que se articulan clasificando su protección de integral o no integral de acuerdo con el Catálogo.

#### 2. CONTORNOS DE PROTECCION

De acuerdo con el artículo 12 del Decreto 232/2008 del 2 de octubre sobre el Inventario General del patrimonio cultural se podrá establecer un entorno de protección específico del bien a proteger. De no ser así serán de aplicación las áreas de protección genéricas que estarán constituidas por una franja con una profundidad medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege de:

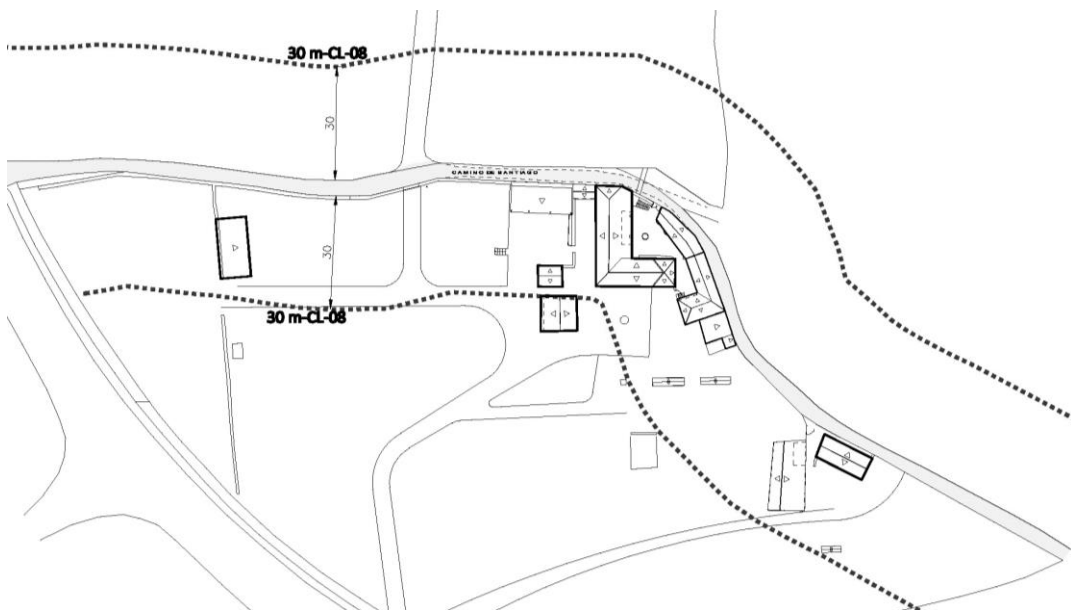
- a) 50 metros cuando se trata de bienes de patrimonio etnográfico.
- b) B) 100 metros cuando se trate de arquitectura civil.

Los esquemas siguientes reflejan los ámbitos de protección que resultarían de la aplicación de las áreas de protección genéricas.





En el contorno del Camino de Santiago, no delimitado, se fija una franja de protección de 30 m de ancho como mínimo a ambas márgenes del Camino que afectará a parcelas completas. El trazado del Camino tiene carácter provisional hasta la aprobación de la delimitación que elabore la Consellería de Cultura.





Teniendo en cuenta el entorno en el que se sitúa el conjunto, la relación visual de la parcela con el contorno inmediato, se opta por establecer un entorno de protección específico de los bienes a proteger que unicamente excederá del ámbito de la finca en las parcelas en contacto con el Camino, adaptándose al parcelario, caminos existentes y sin exceder de los ámbitos genéricos.

1-Se define el ámbito de protección de la Casa de Louzao y del Camino de Santiago- Ruta de la Plata en el tramo lindante con la finca.

2-Para los demás elementos etnográficos o no, el contorno de protección estará formado por la parcela en el que está localizado el bien.



Los contornos de protección de la Casa Louzao y del Camino se indican en las fichas individualizadas del catálogo de bienes culturales protegidos.

### 3. INTERVENCIONES

Cualquier obra o intervención en un bien o en su contorno de protección precisará la autorización previa, mediante la solicitud del correspondiente informe preceptivo y vinculante, del organismo competente en materia de protección histórico-artística, conforme a lo establecido en la ley 8/95 de Patrimonio Cultural de Galicia.

#### 4. PROTECCION DE LOS ELEMENTOS

##### 4.1. ELEMENTOS CON PROTECCION INTEGRAL

###### PROTECCION INTEGRAL

La protección integral es un régimen de protección aplicable a aquellos bienes de interés histórico, artístico, cultural o etnográfico, con notables u singulares características de gran valor y rareza que aconsejan su conservación total, tanto interior como exterior respecto a su estado original. Todos los elementos con declaración de bien de interés cultural estarán sometidos a este régimen de protección

Con carácter general se autorizarán obras de restauración total o parcial y de conservación.

En el caso de que en un edificio catalogado y objeto de protección integral se pretendiera efectuar alguna obra no clasificable como de conservación o restauración y sí de consolidación y rehabilitación, la necesidad y oportunidad de dichas obras deberá justificarse en la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud de licencia

##### 4.2. ELEMENTOS CON PROTECCION NO INTEGRAL

###### PROTECCIÓN NO INTEGRAL

La protección no integral es un régimen de protección aplicable a aquellos bienes que presentan un interés estructural o ambiental.

- a. Interés estructural: Aquellos bienes en los que interesa conservar íntegramente su fachada, o sus elementos estructurales y tipológicos básicos y su distribución de espacios.
- b. Interés ambiental: aquellos bienes que sin tener por sí mismos un valor destacado, son piezas que colaboran en la configuración de un espacio o ambiente urbano característico.

#### 5. TIPIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACION

Cualquier obra o intervención en un bien o en su contorno precisará la autorización previa de la Consellería de Cultura, mediante la solicitud del correspondiente informe preceptivo y vinculante, según lo establecido en la Ley 8/95 de Patrimonio Cultural de Galicia.

##### 5.1. REESTRUCTURACION

“Son aquellas obras encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura. pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes y la línea y tipo de cubierta.”

##### 5.2. REHABILITACIÓN

“Son aquellas obras encaminadas a mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad y uso, pudiendo implicar una redistribución de la organización espacial, conservando las características estructurales originales tanto interior como exterior y la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas, accesos, núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división en plantas).

De forma simultánea a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer las obras de consolidación y las de conservación, necesarias para garantizar la adecuación de las condiciones del edificio al nuevo uso o al existente. Las condiciones generales de volumen e higiénicas y las de habitabilidad no serán de aplicación, en la medida en que de eso se derive una alteración de las condiciones arquitectónicas y estructurales de edificaciones que se pretenden conservar. Esto sin perjuicio

de lo cual dichas obras deban de tender a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.”

Se permitirá la modificación de la posición de los forjados cuando la altura libre en zonas habitables sea inferior a 2,50 metros, no pudiendo superarse en ningún caso la altura máxima permitida para la edificación.

Incluso en el caso de que la modificación de la posición de los forjados fuera insuficiente para conseguir unas condiciones de habitabilidad o calidad adecuadas podría permitirse un incremento de la altura de la edificación siempre que esta modificación no distorsione las proporciones y tipología de la edificación.

El Acondicionamiento de la edificación con la incorporación de los elementos tecnológicos de confort e higiénico sanitarios requeridos por el uso de la edificación, respetarán el carácter original del edificio.

### 5.3. CONSOLIDACION

“Son aquellas obras encaminadas a la conservación y mantenimiento que impliquen sustitución parcial o total de algún elemento estructural del edificio con aportación de elementos nuevos con diseño o naturaleza material igual o diferente de los substituidos pero respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas)”

### 5.4. RESTAURACION

“Actuaciones de restauración son aquellas obras encaminadas a una conservación en grado máximo, en las que se pretende la reparación de los elementos, estructurales o no, del edificio, a la vez que reproducir sus condiciones originales, incluso las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas de la edificación.

Cuando implique la sustitución inevitable de algún elemento, la reposición será lo más fiel posible a las condiciones originales.”

Para la recuperación de elementos de interés desaparecidos, deberá acreditarse su preexistencia y diferenciar la nueva actuación de la parte original.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo.

La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo solo podrán realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

### 5.5. CONSERVACION

“Aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que esto suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales, no pudiendo ocasionar alteraciones o sustituciones de cualquier de los elementos estructurales de lo mismo.”

Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (caparazón, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de suelos, revoco, pintura.

CATALOGO DE BIENES CULTURALES

A continuación se reproduce el fichero individualizado de catálogo. En cada una de las fichas se recoge: datos del bien (denominación, código de identificación, localización con topónimo e parroquia e coordenadas UTM del centro del bien, descripción detallada del bien, con todos los datos conocidos sobre, tipología y características, descripción y descripción del estado actual).

Elementos protegidos del Conjunto de la Casa Louzao:

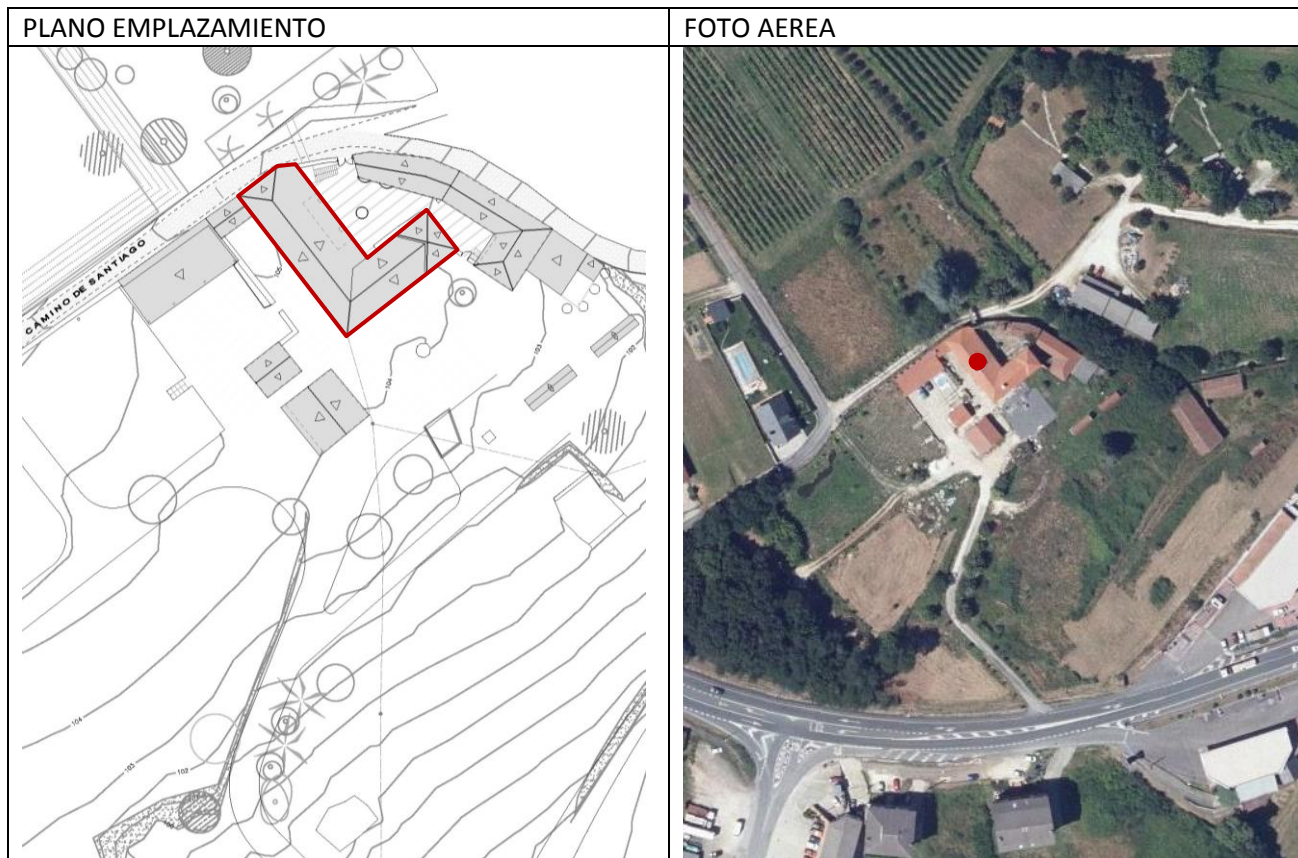
CL-01/B09-	CASA DE LOUZAO	ARQUITECTURA CIVIL
CL-02/H10	HORREO TIPO MAHIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-HORREO
CL-03	HORREO	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-HORREO
CL-04/O13	FONTE	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-FUENTE
CL-05	DESTILERIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-DESTILERIA
CL-06	FORNO E LAREIRA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-HORNO/LAREIRA
CL-07	CASA DOS CASEIROS	ARQUITECTURA CIVIL
CL-08	CAMINO DE SANTIAGO- R. PLATA	CAMINO HISTORICO
CL-09	EDIFICACION AUXILIAR	PATRIMONIO ETNOGRAFICO
CL-10	EDIFICACION AUXILIAR	PATRIMONIO ETNOGRAFICO
CL-11	EDIFICACION AUXILIAR	PATRIMONIO ETNOGRAFICO
CL-12	PALLEIRA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO
CL-13	HORREO	PATRIMONIO ETNOGRAFICO

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

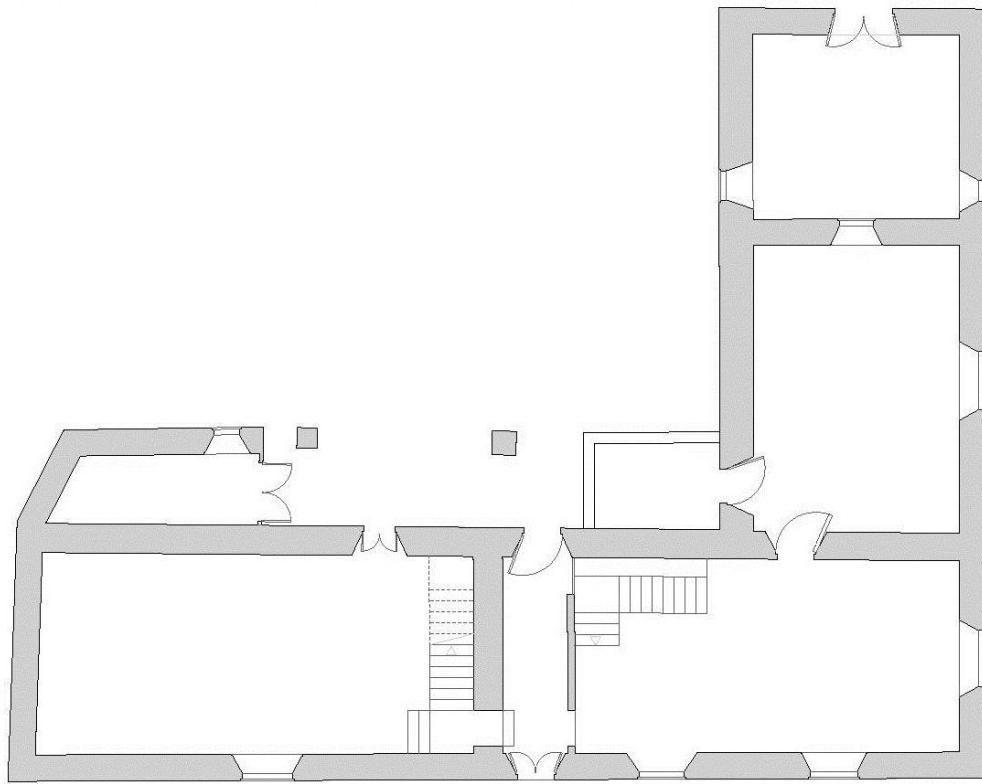
DENOMINACION	CASA DE LOUZAO	CÓDIGO	CL-01/B09
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548446
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736347
TIPOLOGIA	ARQUITECTURA CIVIL		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO. ALTERADO		
GRADO DE PROTECCION	INTEGRAL		
INTERVENCIONES	RESTAURACION, CONSERVACION CONSOLIDACION, REHABILITACION	INVENTARIADO EN PXOM	SI



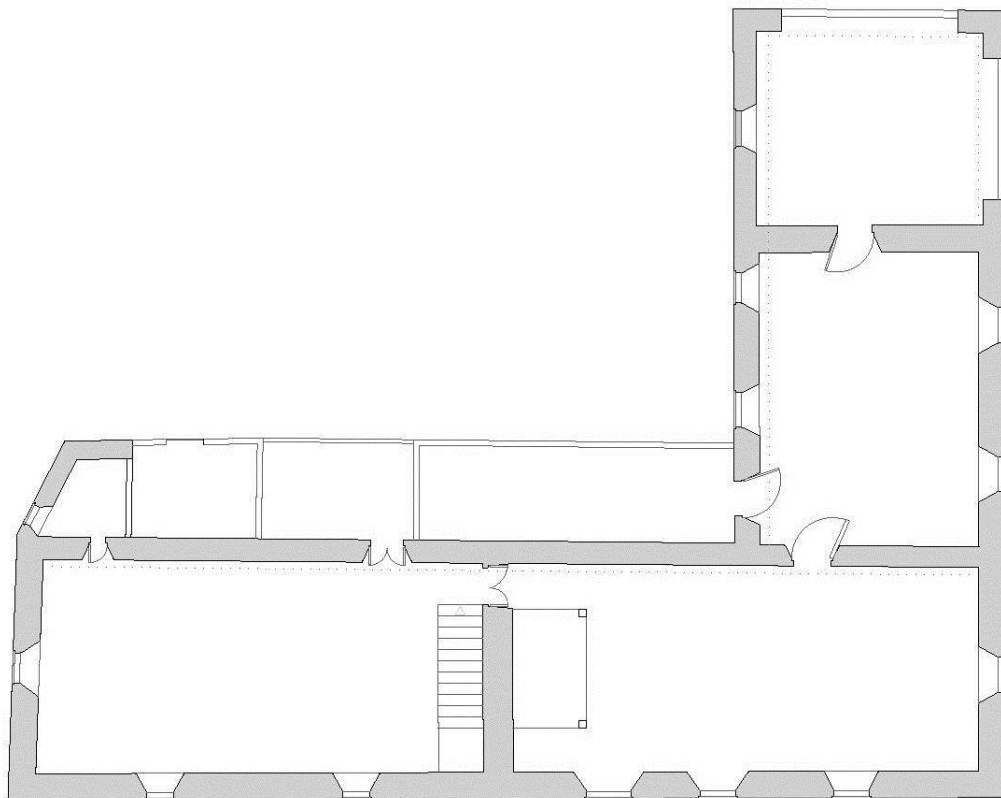
<b>DESCRIPCION</b>	
<p>La casa figura en el inventario del PXOM, ficha B09</p> <p>Edificación de dos planta destinada a vivienda. Construida en distintas etapas y a lo largo de varios siglos, la parte más antigua data del siglo XVII, se amplía en el siglo XVIII y XIX, la planta superior de la torre, data de la década de los años cincuenta del siglo pasado.</p> <p>La casa fue completamente reformada interiormente en las últimas décadas del siglo pasado: cambio de usos, redistribución, sustitución de estructura, ejecución de sótano en parte de la casa, apertura de huecos en muros.....</p> <p>Se conserva la estructura de la cubierta, de madera, la posición de la escalera, el suelo de losas de piedra bajo la "lareira" de la planta primera, y la estructura muraria exterior e interior, que es de mampostería excepto esquinas y huecos de sillería.</p> <p>En la fachada destacan varios elementos singulares como son el canal de piedra que trae el agua desde la finca situada al otro lado del Camino de Santiago hasta la cocina de la planta primera, la solaina existente en el patio situado al noreste, la ampliación de los años cincuenta a modo de torreón con una galería de piedra en el vértice este de la "L", bajo esta torre se conserva en planta baja el lagar. En la planta primera en el centro de ala oeste de la L se mantiene la lareira, el fregadero y el suelo de piedra en la cocina.</p>	

CATALOGO DE BIENES CULTURALES

PLANTA BAJA DE LA CASA LOUZAO- CL-01/B09



PLANTA ALTA DE LA CASA LOUZAO



# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

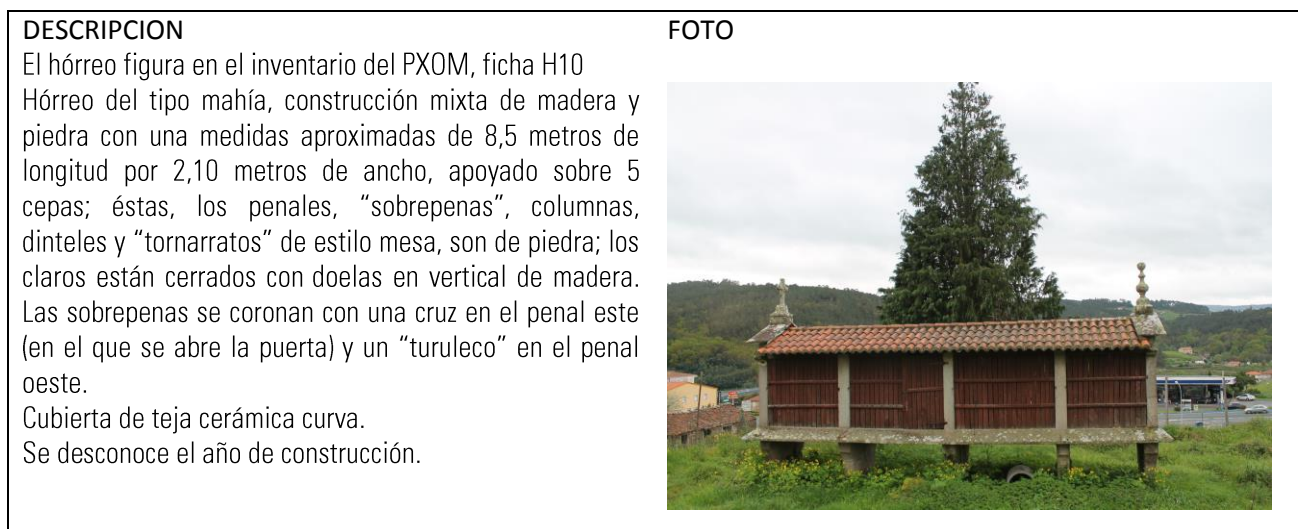
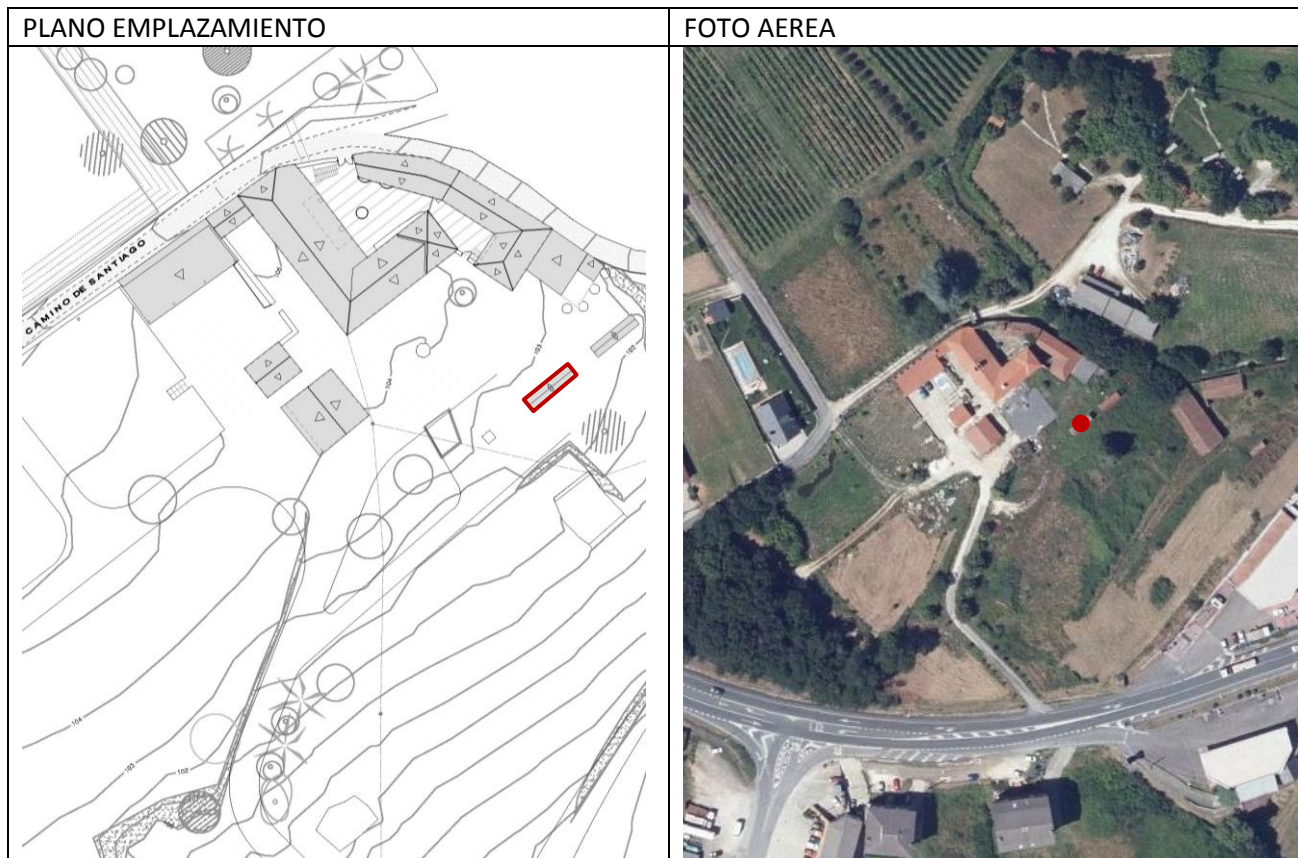
<p>FOTOS- CL-01/B09</p> 	
<p>ELEMENTOS SINGULARES</p> <p><u>Exterior</u></p> <p>Escalera exterior y pasarela sobre el Camino          Canal de piedra y desagüe en fachada oeste          Chimenea sobre laireira</p> <p><u>Interior</u></p> <p>Pilares y cargaderos de piedra bajo la laireira          Fregadero de piedra          Chimenea y laireira          Lagar</p>	<p>FOTOS ELEMENTOS SINGULARES</p>  
<p>AMBITO DE PROTECCION</p> 	   

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	HORREO MAHIA	CÓDIGO	CL-02/H10
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548481
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736328
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-HORREO		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO		
GRADO DE PROTECCION	INTEGRAL		
INTERVENCIONES	RESTAURACION, CONSERVACION	INVENTARIADO EN PXOM	SI



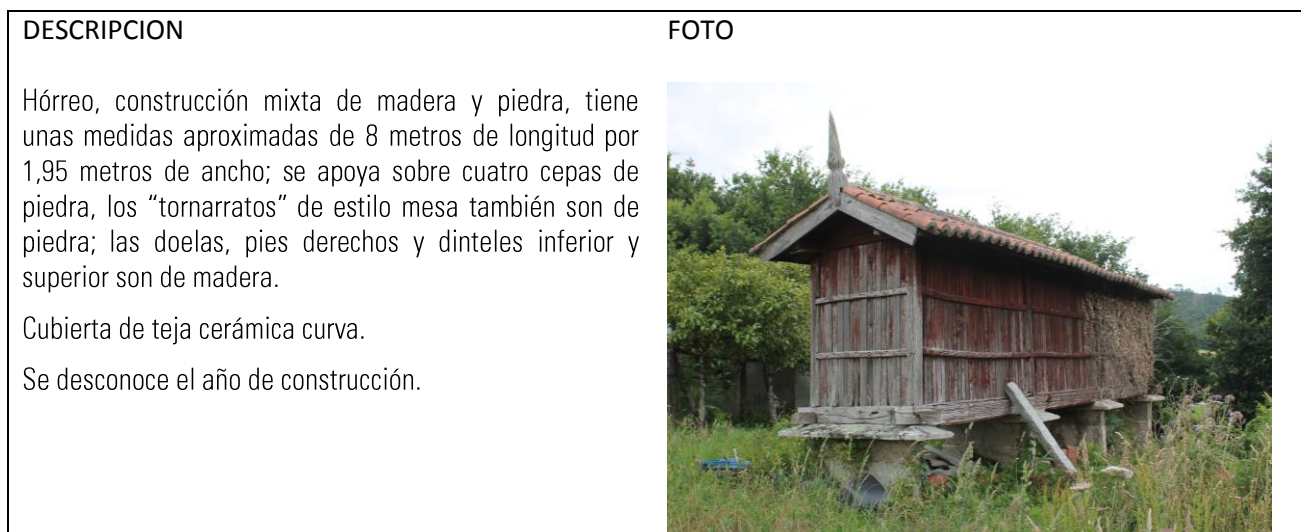
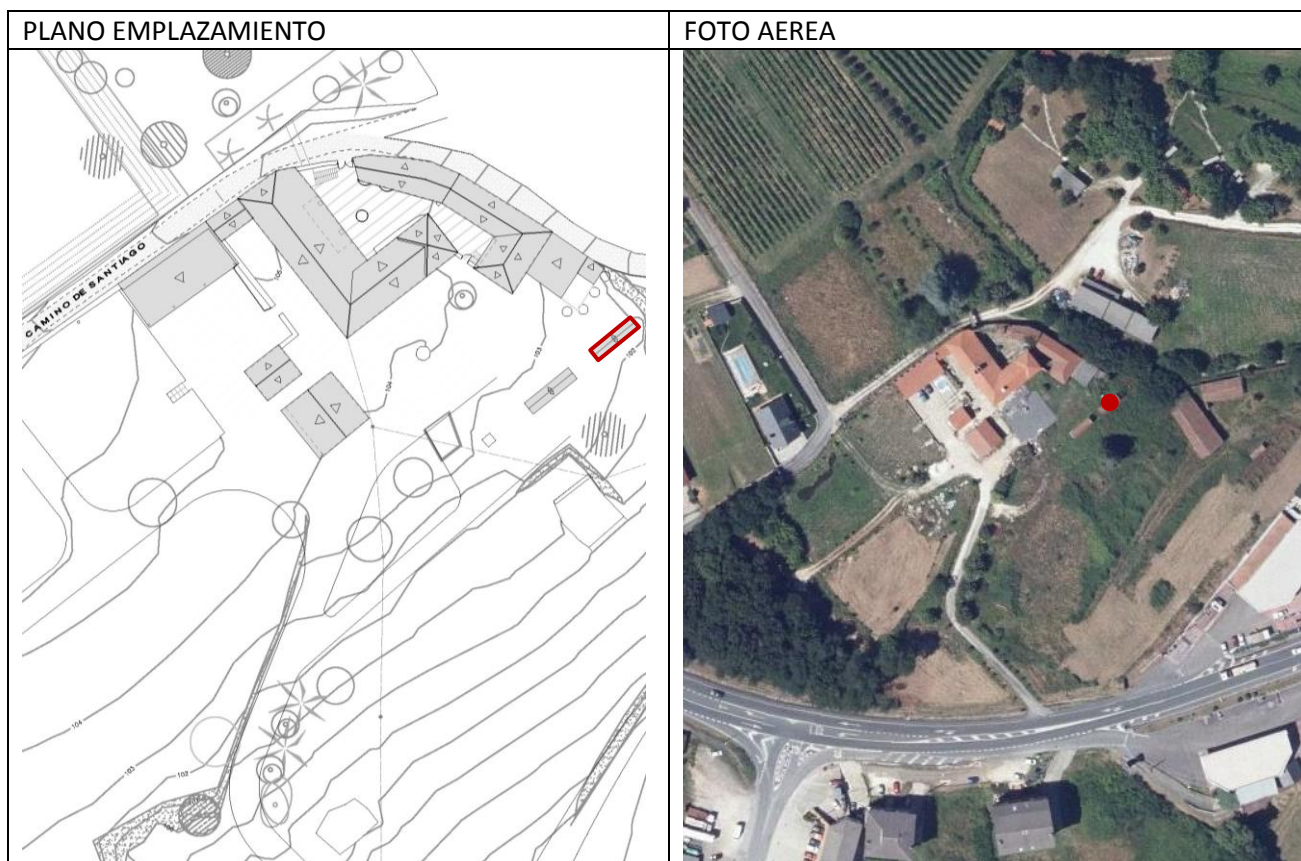


# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	HORREO	CÓDIGO	CL-03
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548492
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736337
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-HORREO		
ESTADO DE CONSERVACION	REGULAR		
GRADO DE PROTECCION	ESTRUCTURAL		
INTERVENCIONES	RESTAURACION, CONSOLIDACION	INVENTARIADO EN PXOM	NO

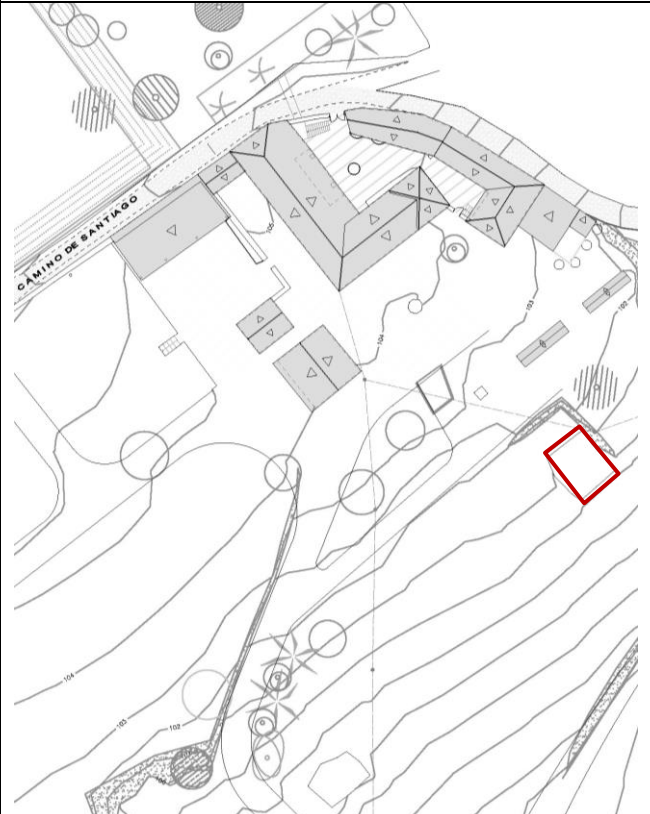
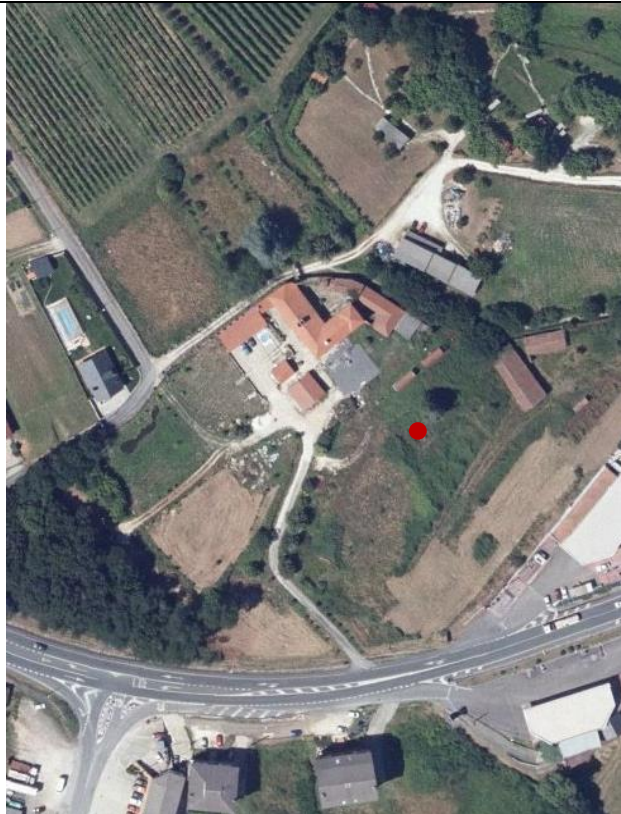


# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	FONTE	CÓDIGO	CL-04/O13
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548485
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736311
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-FUENTE		
ESTADO DE CONSERVACION	MALO		
GRADO DE PROTECCION	ESTRUCTURAL		
INTERVENCIONES	RESTAURACION, CONSOLIDACION	INVENTARIADO EN PXOM	SI

<b>PLANO EMPLAZAMIENTO</b>	<b>FOTO AEREA</b>
	

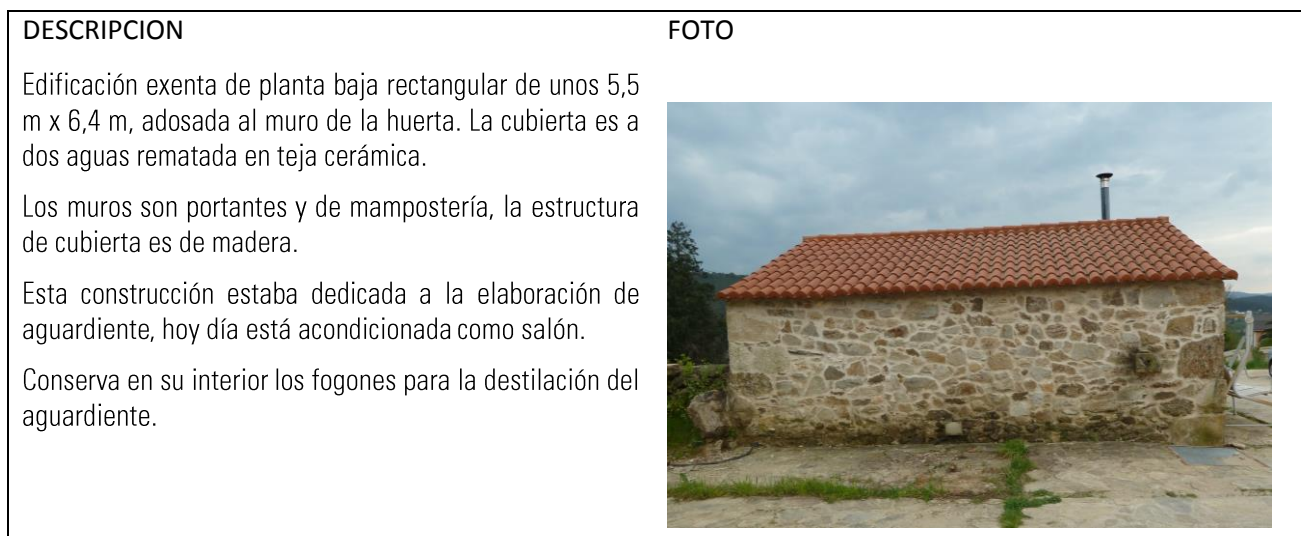
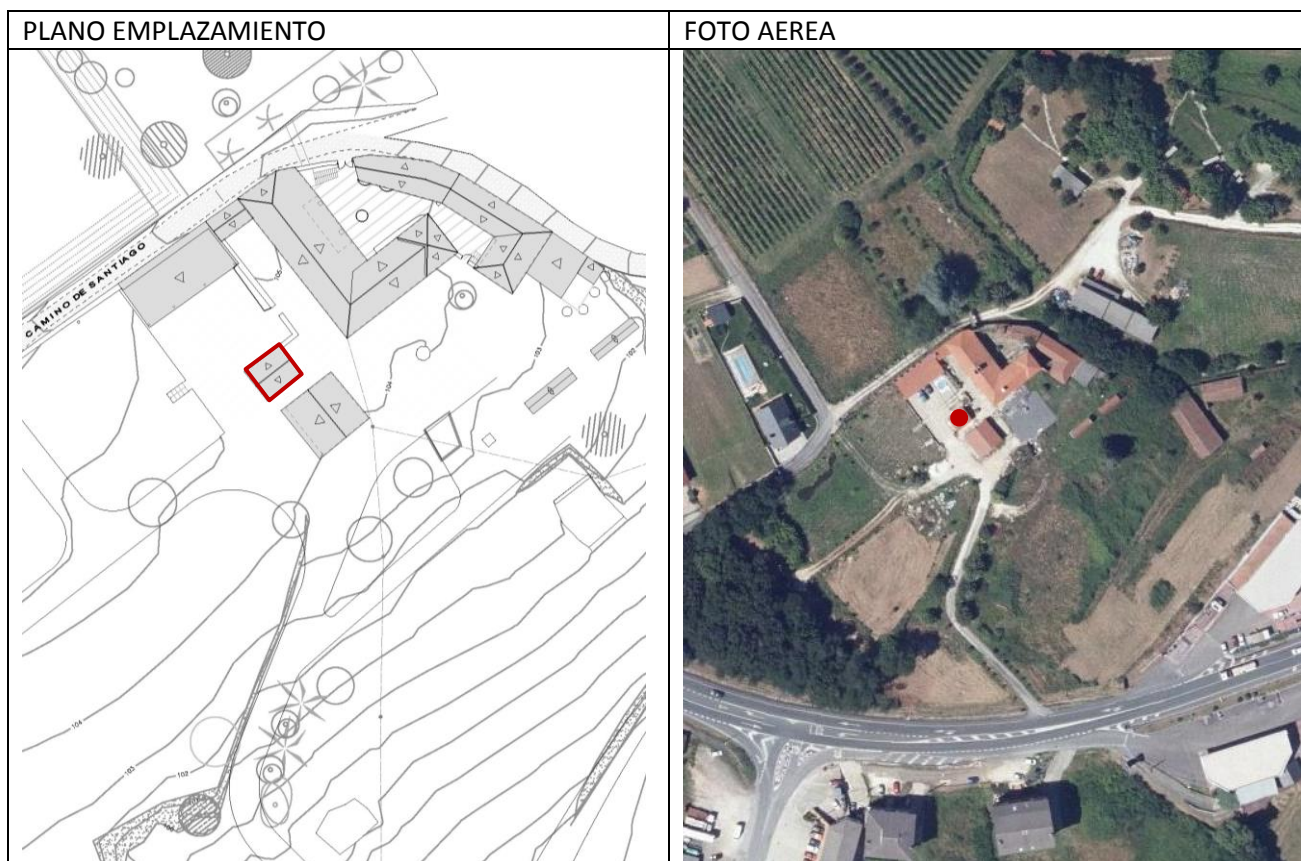
<b>DESCRIPCION</b> La fuente figura en el inventario del PXOM, ficha 013 Fuente de piedra y pilón a nivel de suelo.	<b>FOTO</b> 
---	---

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	DESTILERIA	CÓDIGO	CL-05
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548439
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736331
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-DESTILERIA		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO. REHABILITADO		
GRADO DE PROTECCION	ESTRUCTURAL		
INTERVENCIONES	REHABILITACION,	INVENTARIADO EN PXOM	NO

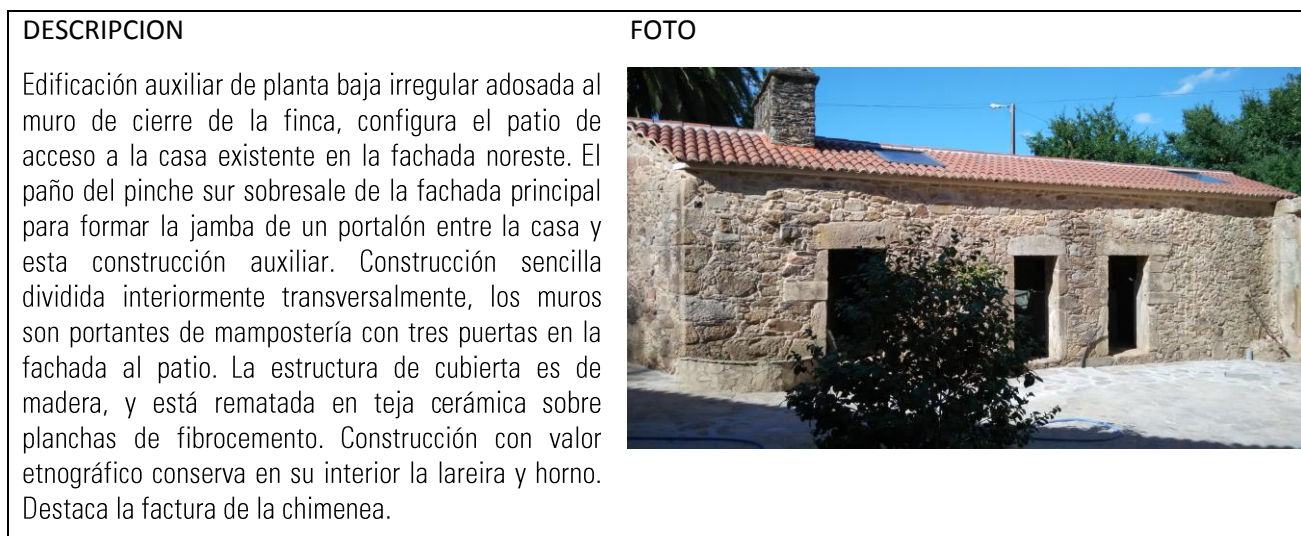
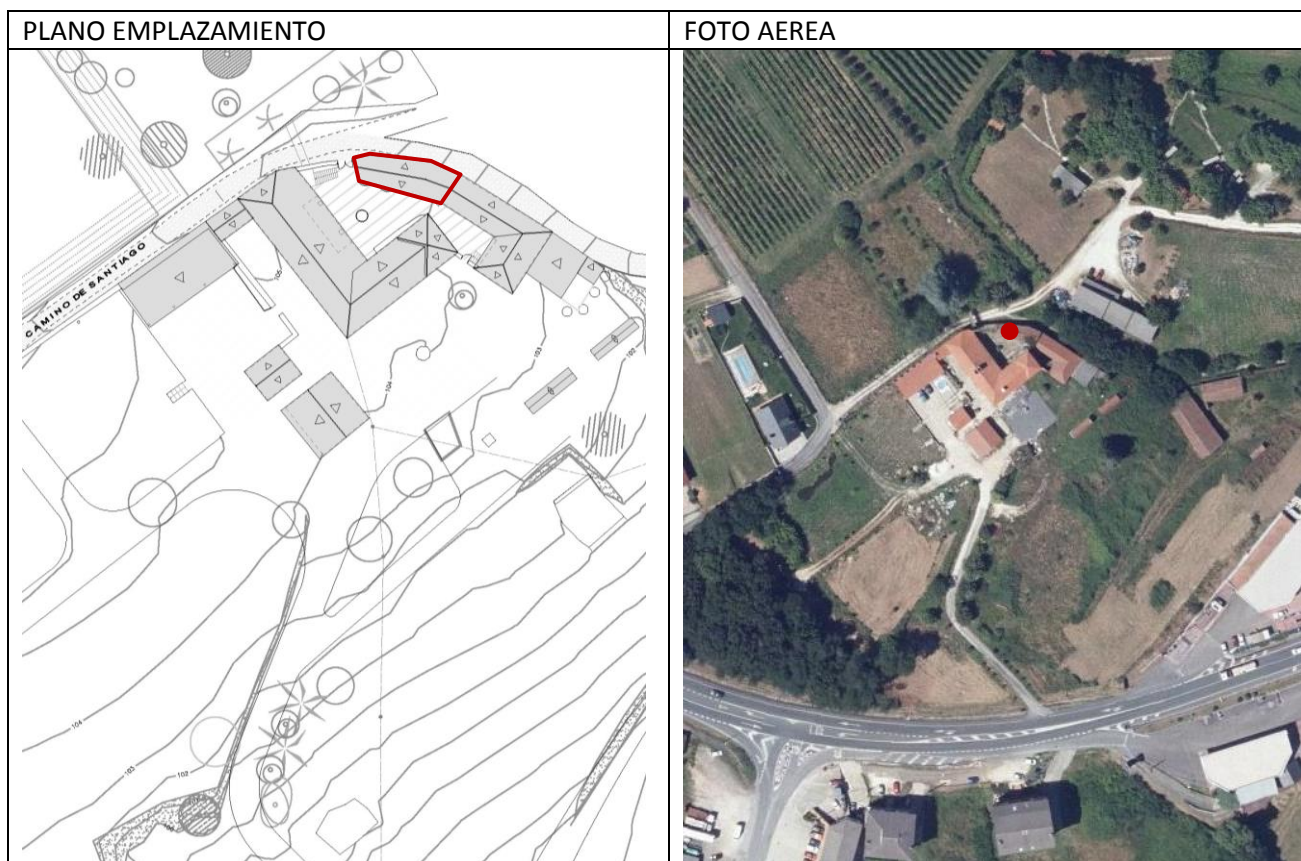


# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	FORNO E LAREIRA	CÓDIGO	CL-06
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548455
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736362
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICO-HORNO/LAREIRA		
ESTADO DE CONSERVACION	REGULAR		
GRADO DE PROTECCION	ESTRUCTURAL		
INTERVENCIONES	REHABILITACION	INVENTARIADO EN PXOM	NO

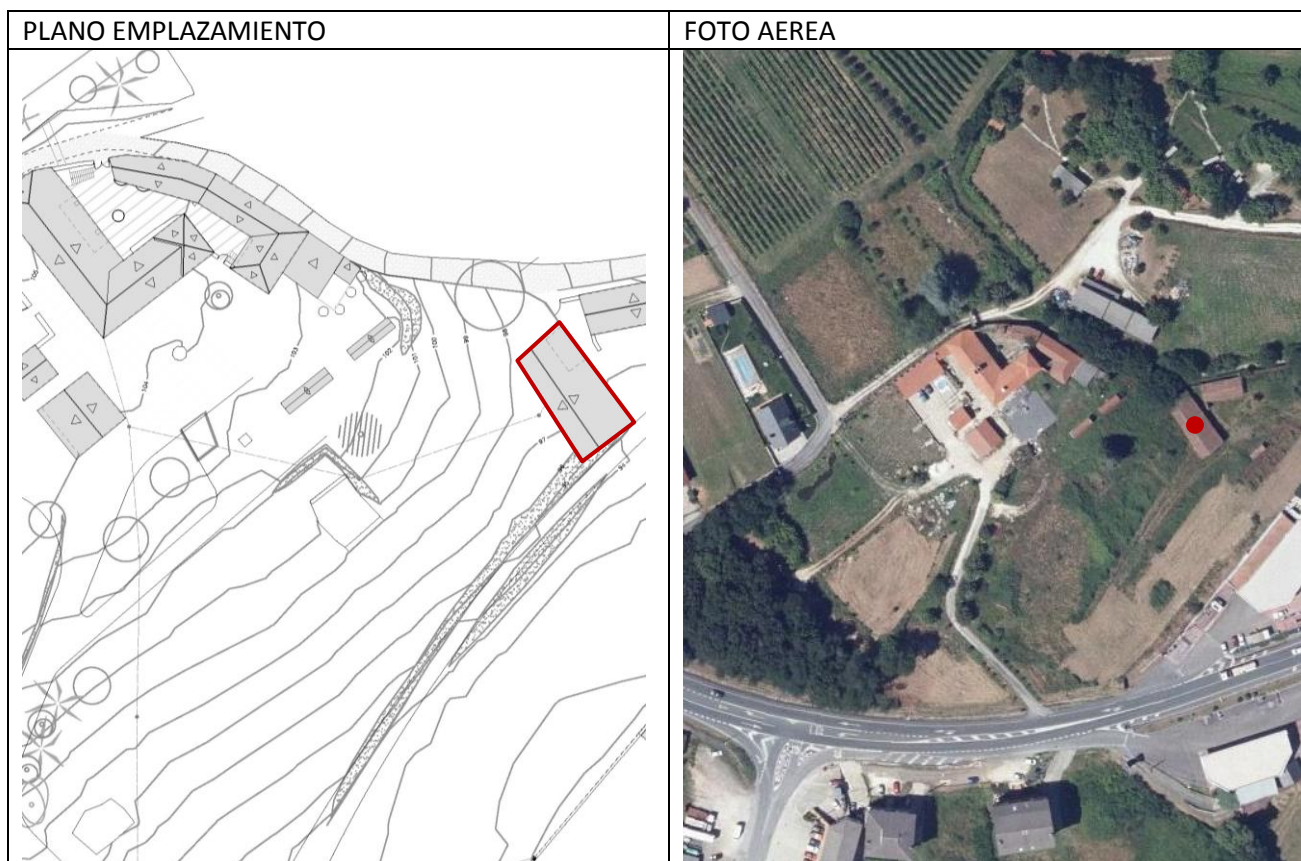


# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	CASA DOS CASEIROS	CÓDIGO	CL-07
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548522
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736328
TIPOLOGIA	ARQUITECTURA CIVIL		
ESTADO DE CONSERVACION	MALO		
GRADO DE PROTECCION	AMBIENTAL		
INTERVENCIONES	REHABILITACION	INVENTARIADO EN PXOM	NO



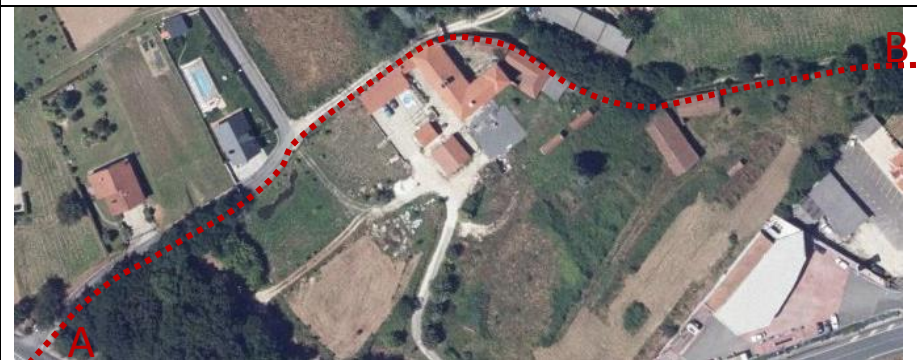

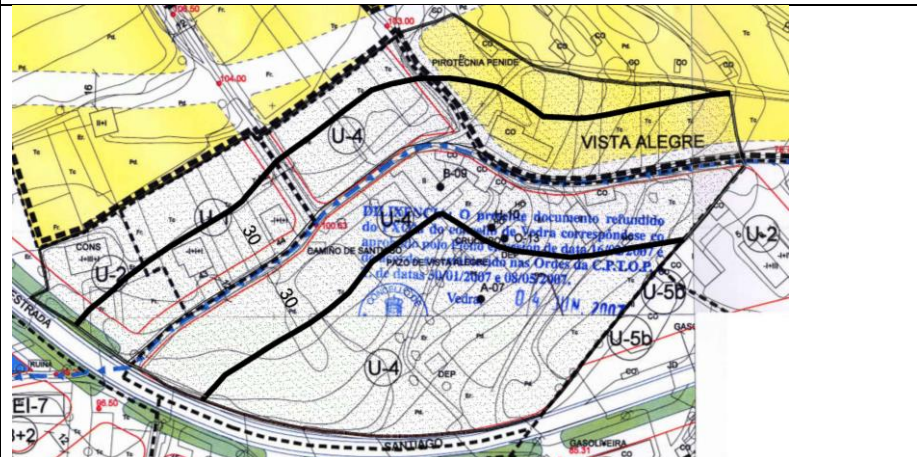




# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	CAMINO DE SANTIAGO. RUTA DE LA PLATA	CÓDIGO	CL-08
LOCALIZACION	PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	A :X	548308
TITULARIDAD	PUBLICA	Y	4736266
TIPOLOGIA	CAMINO HISTORICO	B :X	548601
ESTADO DE CONSERVACION	ALTERADO/ASFALTADO	Y	4736360
GRADO DE PROTECCION	AMBIENTAL	INVENTARIADO EN PXOM	NO

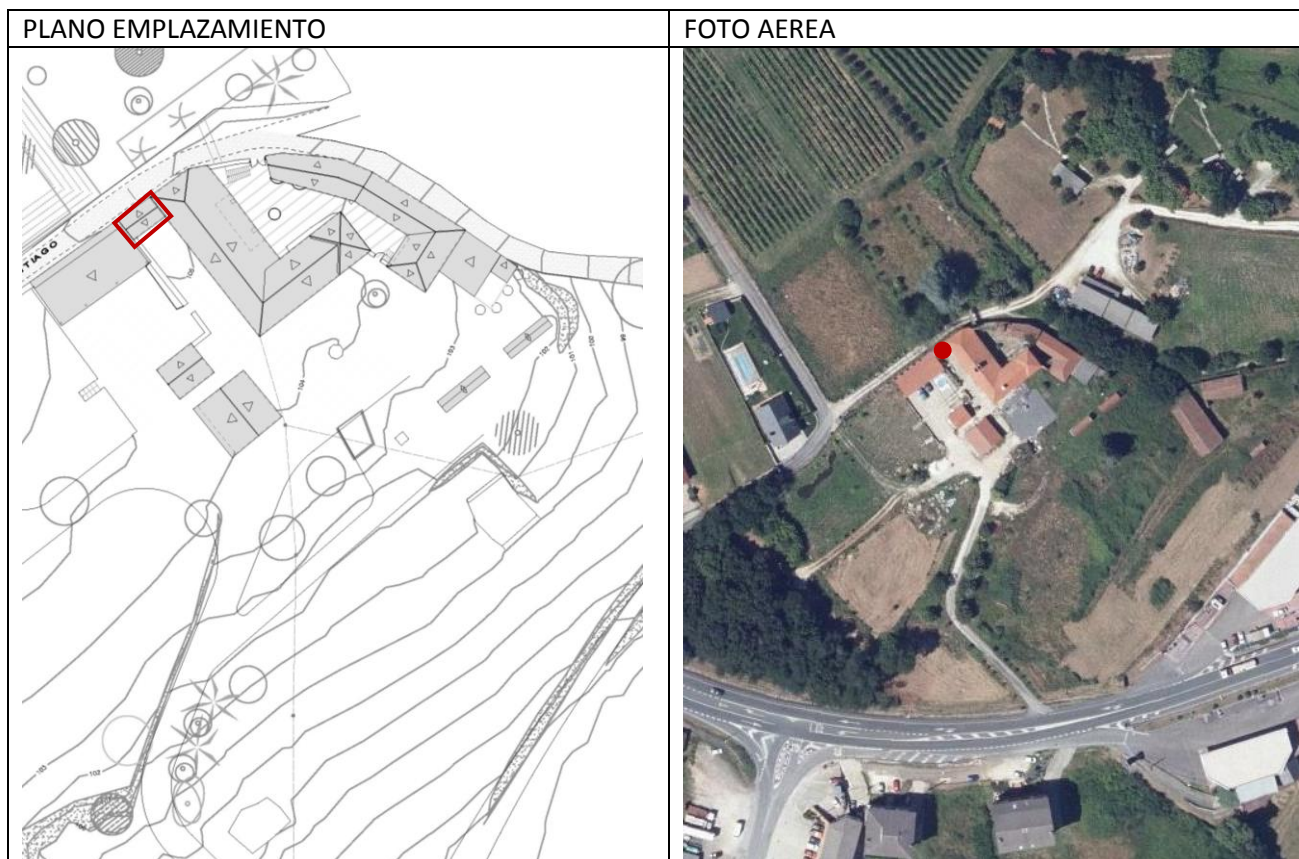
PLANO EMPLAZAMIENTO	FOTO
	
<p>FOTO AEREA</p> 	
<p>AMBITO DE PROTECCION</p>  <p>El ámbito de protección se delimita mediante una franja de 30 metros de ancho en ambos lados de las márgenes del Camino y que afectará a parcelas completas.El trazado tiene carácter provisional hasta la aprobación de la delimitación definitiva que elabore la Consellería de Cultura.</p>	 

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	EDIFICACION AUXILIAR	CÓDIGO	CL-09
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548432
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736355
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRÁFICA		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO		
GRADO DE PROTECCION	AMBIENTAL		
INTERVENCIONES	REHABILITACION	INVENTARIADO EN PXOM	NO



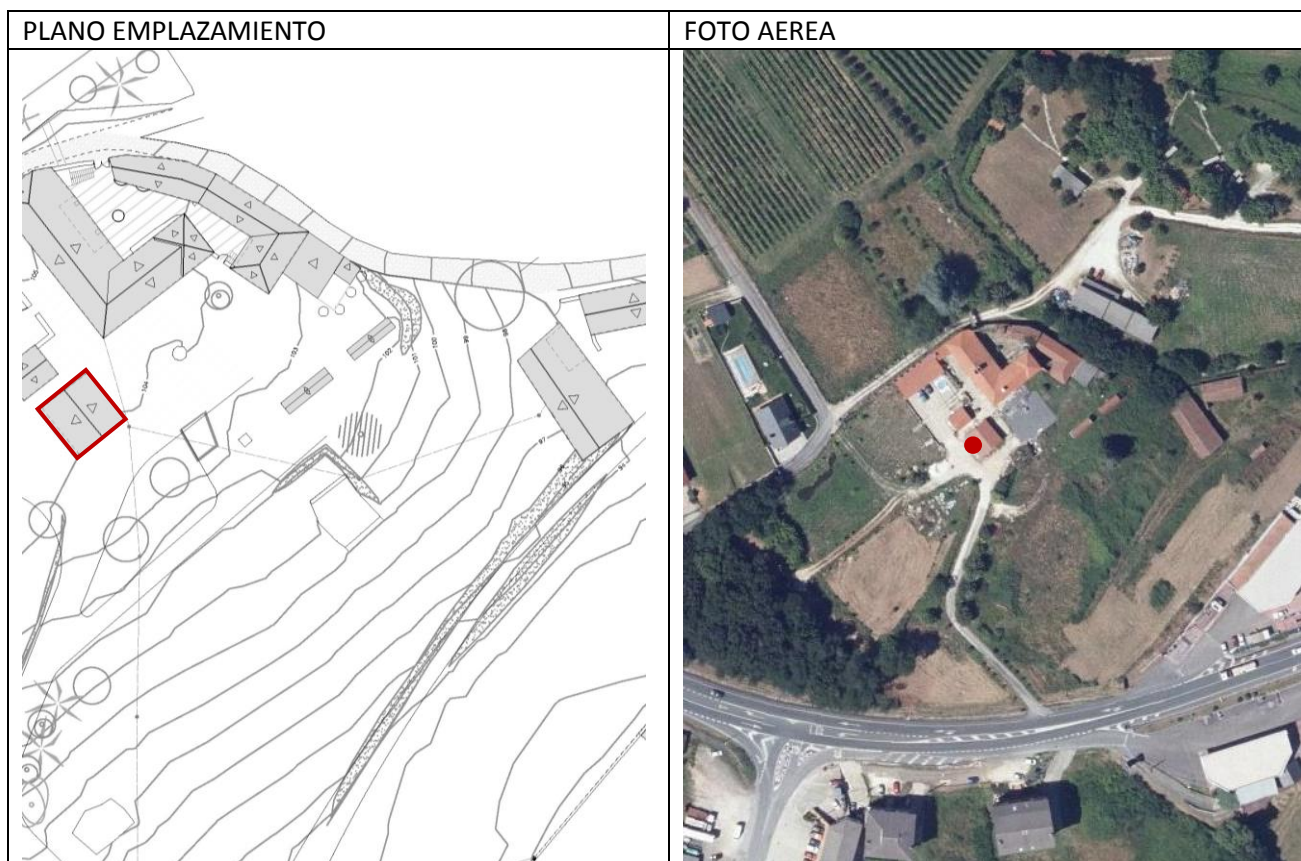
<b>DESCRIPCION</b>	<b>FOTO</b>
<p>Edificación de planta baja, adosada lateralmente a la edificación principal y al muro que separa el conjunto edificado de la huerta y posteriormente al muro de cierre de la finca con frente al Camino de Santiago. La cubierta a un agua, arranca de la parte superior de este muro de cierre y está rematada en teja cerámica.</p> <p>La planta es rectangular de unos 6 m x 3.6 m, ejecutada en muros de carga de mampostería; cuenta con huecos en la fachada opuesta al muro de cierre.</p> <p>La puerta de entrada se corona con un escudo de piedra de reciente ejecución.</p>	

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	EDIFICACION AUXILIAR	CÓDIGO	CL-10
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548447
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736324
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRAFICA		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO		
GRADO DE PROTECCION	AMBIENTAL		
INTERVENCIONES	REHABILITACION	INVENTARIADO EN PXOM	NO





# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	EDIFICACION AUXILIAR	CÓDIGO	CL-11
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548474
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736352
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRÁFICO		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO		
GRADO DE PROTECCION	AMBIENTAL		
INTERVENCIONES	REHABILITACION	INVENTARIADO EN PXOM	NO

### PLANO EMPLAZAMIENTO



### FOTO AEREA



### DESCRIPCION

a-Edificación de planta rectangular de 10 x 5 m de fondo, cubierta a dos aguas La edificación está adosada al muro de cierre de la finca. Cerrada por muros de piedra en la fachada al Camino y muro de bloque de hormigón en la fachada al patio. Cubierta resuelta con entramado de madera, rematada con teja cerámica sobre planchas de fibrocemento.

b -edificación de planta rectangular de 11 m x 6,5 m, adosada perpendicularmente a la anterior. Desde su interior se accede a la finca a través de un portalón, abierto posteriormente a su construcción. Cubierta a tres aguas, estructura de cubierta de tijeras de madera y rematada con teja cerámica. Muros portantes de mampostería y una pilastra de sección circular de piedra mampuesta.

Elementos discordantes:  
Cierre de bloque de hormigón..

### FOTO

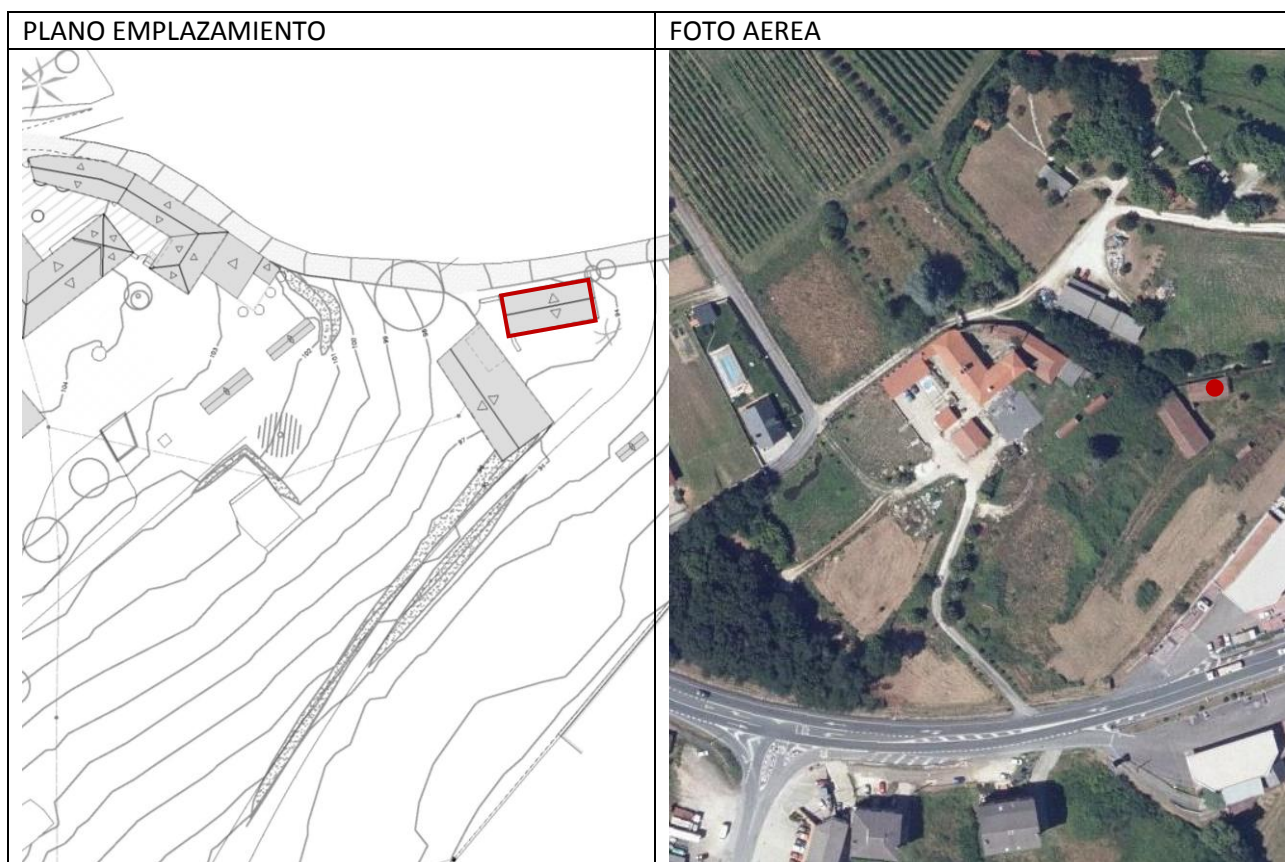


# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	ALMACEN-PALLEIRA	CÓDIGO	CL-12
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548530
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736341
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRÁFICO		
ESTADO DE CONSERVACION	MALO		
GRADO DE PROTECCION	AMBIENTAL		
INTERVENCIONES	REHABILITACION	INVENTARIADO EN PXOM	NO

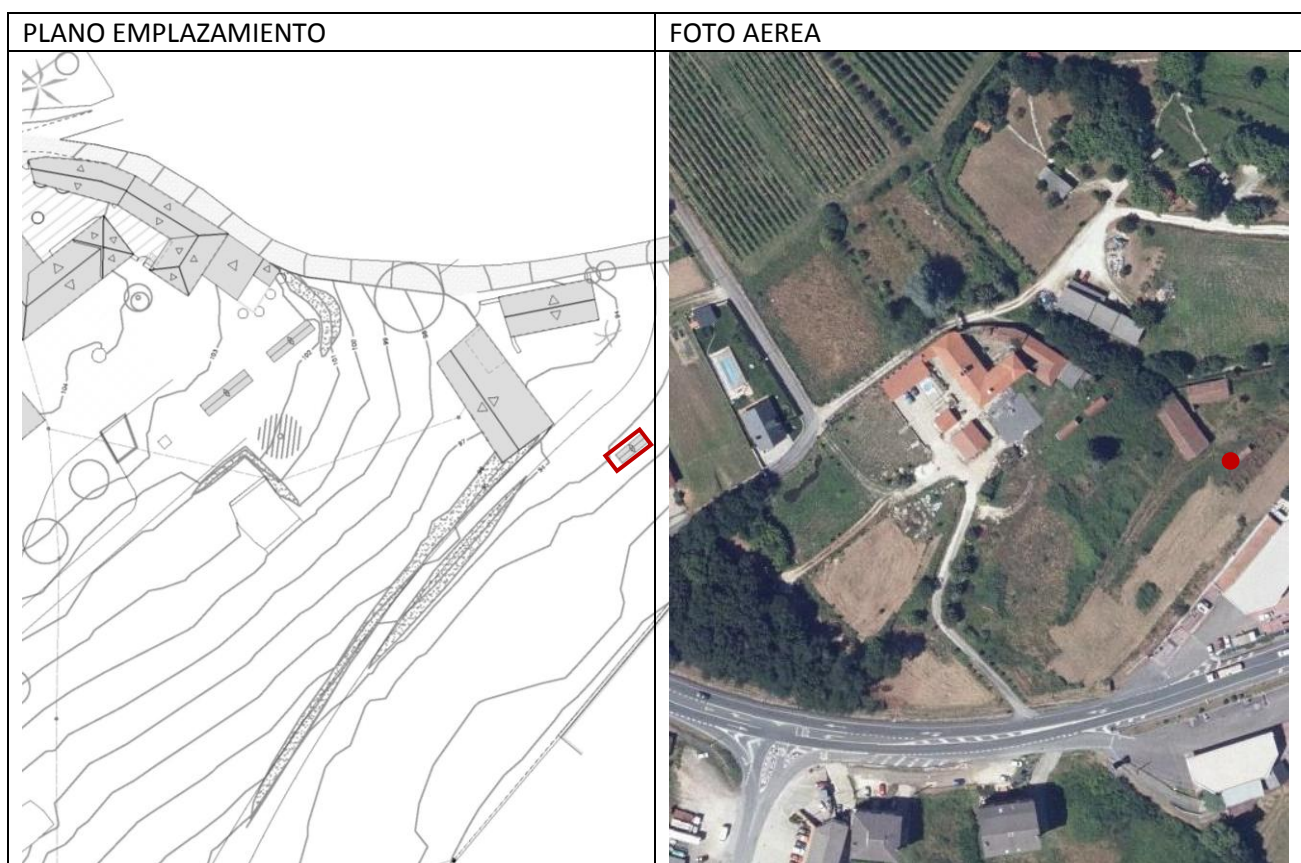


# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E INTEGRACION PAISAJISTICA DE LA CASA LOUZAO

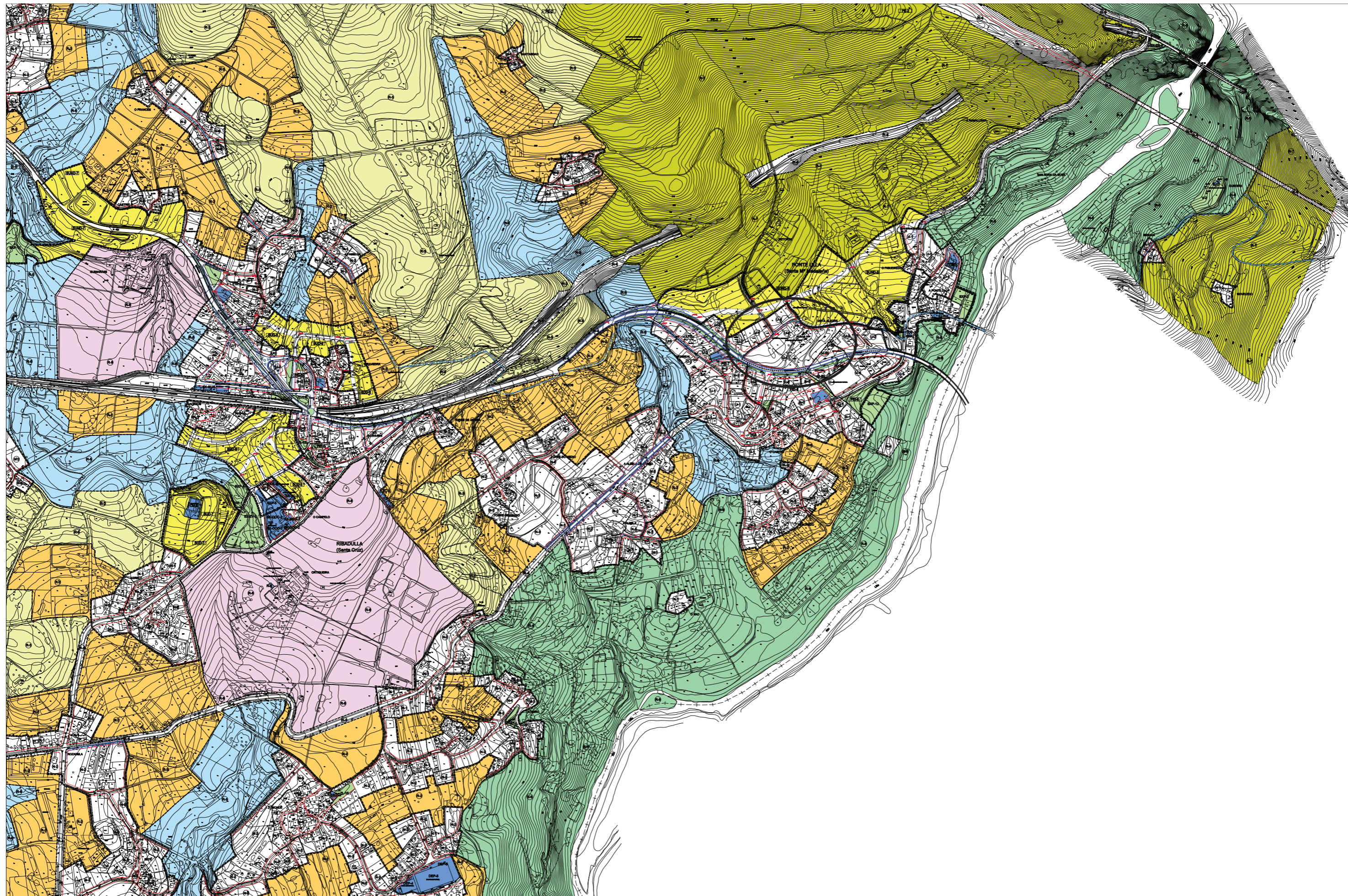
CONCELLO DE VEDRA- PARROQUIA DE A PONTE ULLA (SANTA MARIA MADALENA)

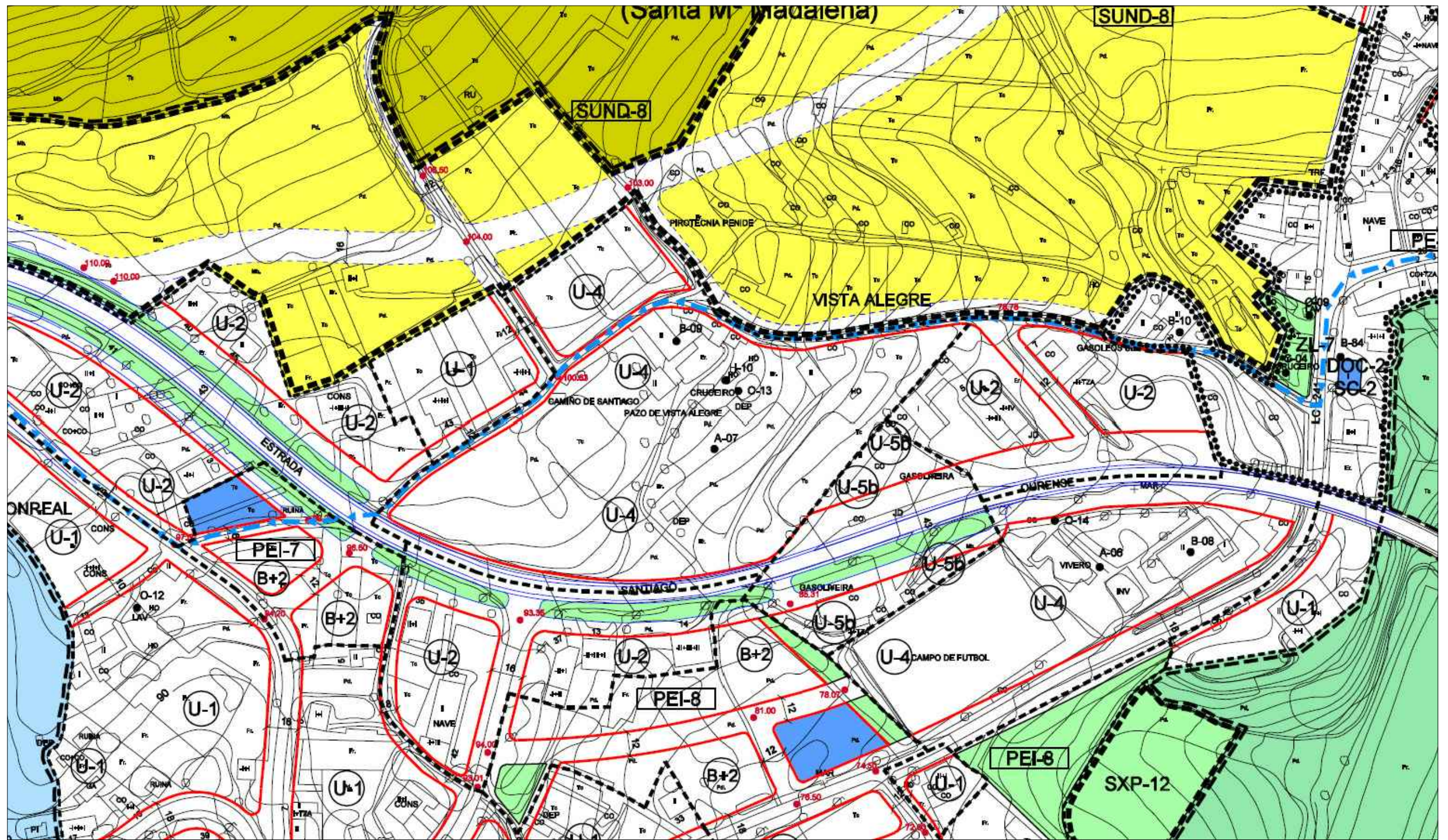
## CATALOGO DE BIENES CULTURALES

DENOMINACION	HORREO	CÓDIGO	CL-13
LOCALIZACION	FINCA LOUZAO. PONTE ULLA	SITUACION (COORD. UTM 29)	
CUALIFICACION URBANISTICA	SUELO URBANO. U4	X	548542
TITULARIDAD	PRIVADA	Y	4736321
TIPOLOGIA	PATRIMONIO ETNOGRÁFICO		
ESTADO DE CONSERVACION	MALO		
GRADO DE PROTECCION	AMBIENTAL		
INTERVENCIONES	RESTAURACION TOTAL/PARCIAL POSIBLE TRASLADO	INVENTARIADO EN PXOM	NO



PLANOS DE INFORMACION





<p>---+---+---+--- LIMITE TERMO MUNICIPAL</p> <p>----- LIMITE DE SOLO URBANO, ORDENANZA</p> <p><b>PEI-1</b> POLIGONO DE EXECUCION N°</p> <p>(U-1) ORDENANZA DE SOLO URBANO N°</p> <p>----- LIMITE DE SOLO DE NUCLEO RURAL</p> <p>(N-1) ORDENANZA DE SOLO DE NUCLEO N°</p> <p>----- AMBITO DE SOLO URBANIZABLE</p> <p><b>SUD-1</b> DELIMITADO N°</p> <p><b>SUND-1</b> NON DELIMITADO N°</p>	<p>----- AMBITO PLAN ESPECIAL</p> <p><b>PERI-1</b> PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°</p> <p><b>PE-1</b> PLAN ESPECIAL N°</p> <p>----- ALIACIONES</p> <p>o DISTANCIA ENTRE ALIACIONES</p> <p>• 327.5 PUNTO ALTIMETRICO DE RASANTE NO NOVO VIARIO</p> <p>----- REDE VIARIA PROPOSTA</p>	<p>----- AMBITO DE SOLO RUSTICO DE PROTECCION</p> <p>R-1 ORDINARIA</p> <p>R-2 AGROPECUARIA</p> <p>R-3 FORESTAL</p> <p>R-4 DE INFRAESTRUCTURAS</p> <p>R-5 DAS AGUAS</p> <p>R-6 DE ESPACIOS NATURAIS</p> <p>R-7 DE INTERESE PAISAJISTICO</p> <p>R-8 DE INTERESE PATRIMONIAL ARTISTICO OU HISTORICO</p> <p>----- ZONAS DE RESPECTO</p>	<p>----- EQUIPAMENTO COMUNITARIO</p> <p>BA INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO</p> <p>SU SERVICIOS URBANOS</p> <p>SC SOCIO CULTURAL</p> <p>S SANITARIO</p> <p>AS ASISTENCIAL</p> <p>DOC DOCENTE</p> <p>DEP DEPORTIVO</p> <p>I INVESTIGACION</p> <p>R RELIGIOSO</p> <p>CM CEMTERIO</p>	<p><b>v-zl</b> SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES PUBLICAS</p> <p>ZV ZONAS VERDES</p> <p>v-zl ZONAS LIBRES</p> <p>ZR ZONAS RECREATIVAS</p> <p>REFERIDO A SISTEMA XERAL</p> <p>SX EXISTENTES</p> <p>SXP PROXECTADOS</p>	<p>• ELEMENTOS E CONXUNTOS DO CATALOGO</p> <p>GA PATRIMONIO ARQUEOLOXICO</p> <p>A AMBITOS</p> <p>B ARQUITECTURA CIVIL</p> <p>C CRUCEiros</p> <p>R ARQUITECTURA RELIXIOSA</p> <p>O OUTROS ELEMENTOS</p> <p>H HORREOS</p> <p>M MUROS</p> <p>---+---+---+--- VIA DA PRATA</p>
--	--	---	--	---	--



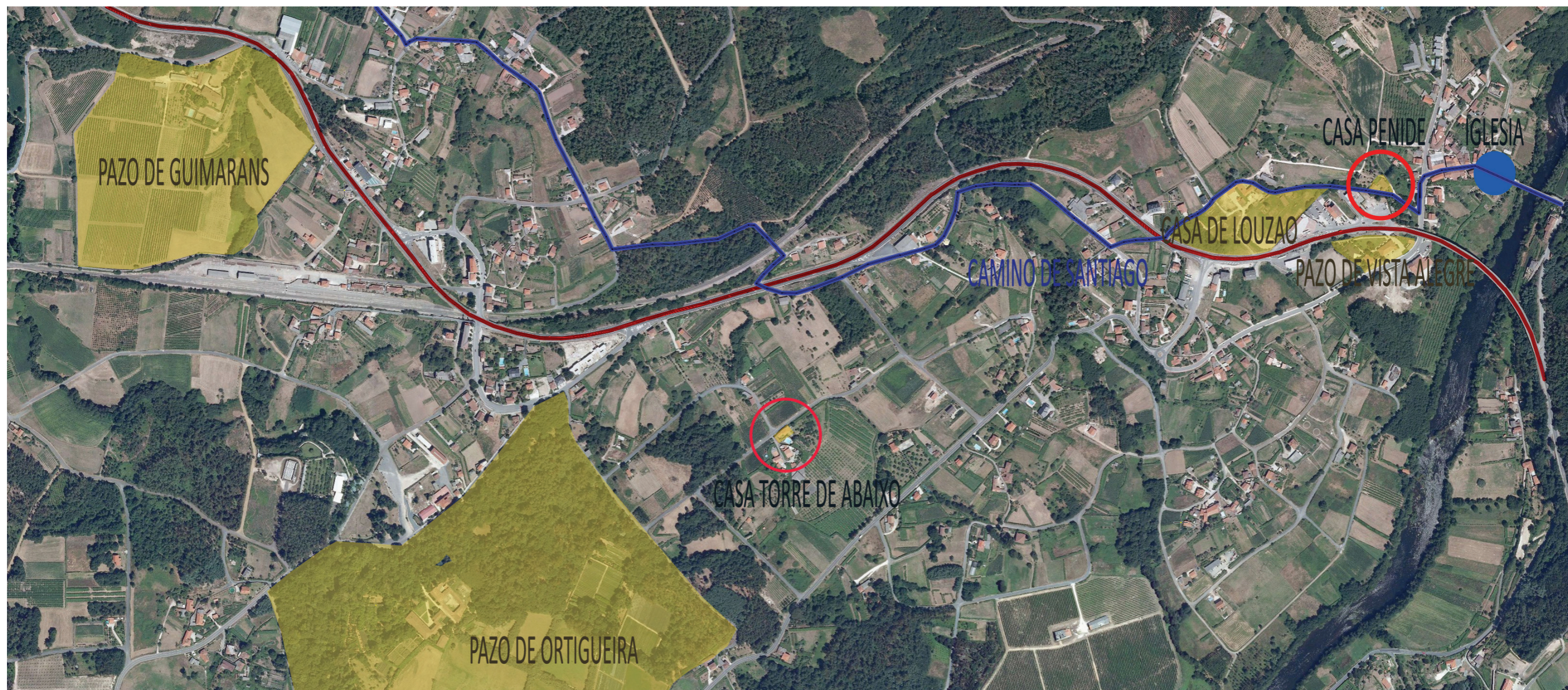
**CONXUNTO DA CASA DE LOUZAO**

El catálogo de bienes culturales naturales y paisajísticos del PXOM de Vedra recoge en la ficha A-07 el conjunto de la casa de Louzao, en la cual indica el ámbito de la finca singular en la que, de acuerdo con la Ordenanza U-4-"Fincas singulares en suelo urbano", será necesario la redacción de un plan especial. El ámbito del Plan Especial abarca la finca en la que se sitúa la casa grande y el conjunto de edificaciones auxiliares y la finca situada al norte, Camino de Santiago en medio, unida a esta por una pasarela sobre el camino.

ORTOFOTOGRAFIA SIGPAC ACTUAL



AMBITO DEL PLAN ESPECIAL  
CAMINO DE SANTIAGO



1,250 Km

LEYENDA

*“El hermoso país ullán forma por su riqueza y admirable composición de los elementos del paisaje, por sus monumentos y recuerdos, una región interesantísima, que por su relación con Santiago, debe ser considerada como el jardín de la ciudad apostólica. (...)El surco del valle ullán, especialmente en Ponte Ulla, compendia los temas esenciales del paisaje de la Galicia Occidental.”*





Otero Pedrayo. Guía de Galicia

El característico clima del valle lo convierte en un lugar idóneo para la agricultura. La cercanía a la ciudad de Santiago lo convirtió en un lugar de residencia de descanso de algunas familias de Compostela. Pte Ulla alcanza su renombre, además de por la trayectoria cultural e social, por su ubicación geográfica es una encrucijada de redes de carreteras, caminos y ferrocarril que unen Santiago con Ourense.

En el entorno inmediato de la casa de Louzao se sitúan varios pazos, quizás el mejor conservado, es el pazo de Ortigueira o de Santa Cruz de Ribadulla, declarado ben de interese cultural. Muy cerca de este se encuentra el pazo de Guimarans, buen ejemplo de barroco galego, levantado en el siglo XVII por los Abraldes de Santiago.

Ligados a los pazos destacan diversos elementos etnográficos como palomares, hórreos, cruceiros, lagares, fuentes....

Ponte Ulla sirve como puerta de acceso al penúltimo tramo de la Vía de la Plata, el itinerario jacobeo de mayor recorrido. Este camino, prolongación de una antigua calzada romana, que comunicaba Compostela con el sur de la península, facilitó la llegada de los peregrinos.

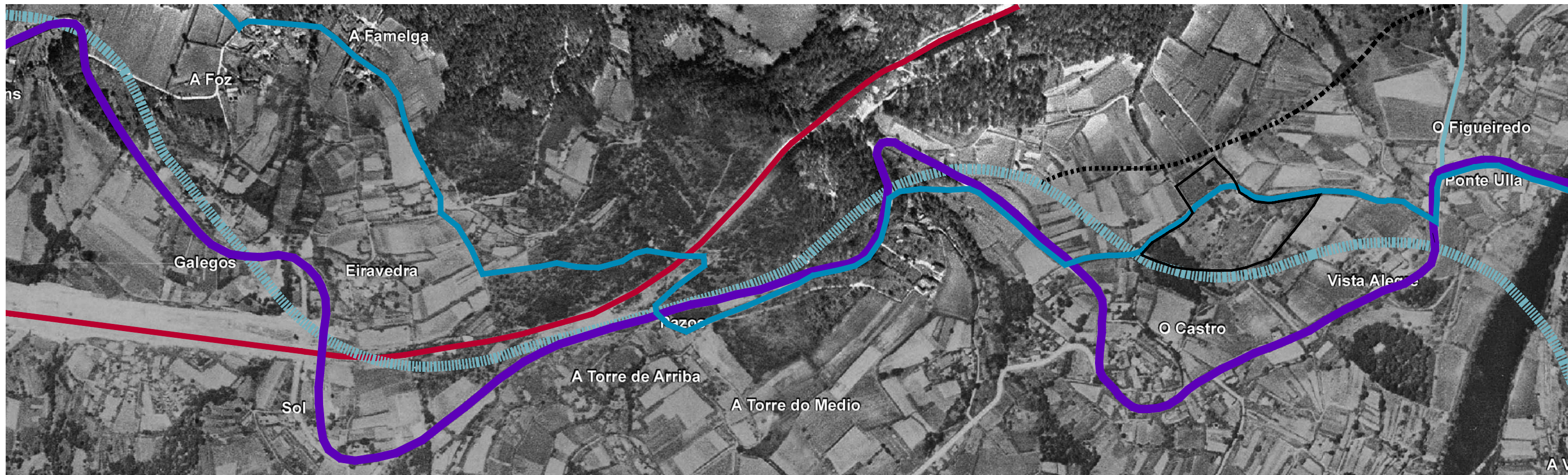
- camino de santiago 
- fincas singulares 
- casas catalogadas 
- iglesia parroquial 



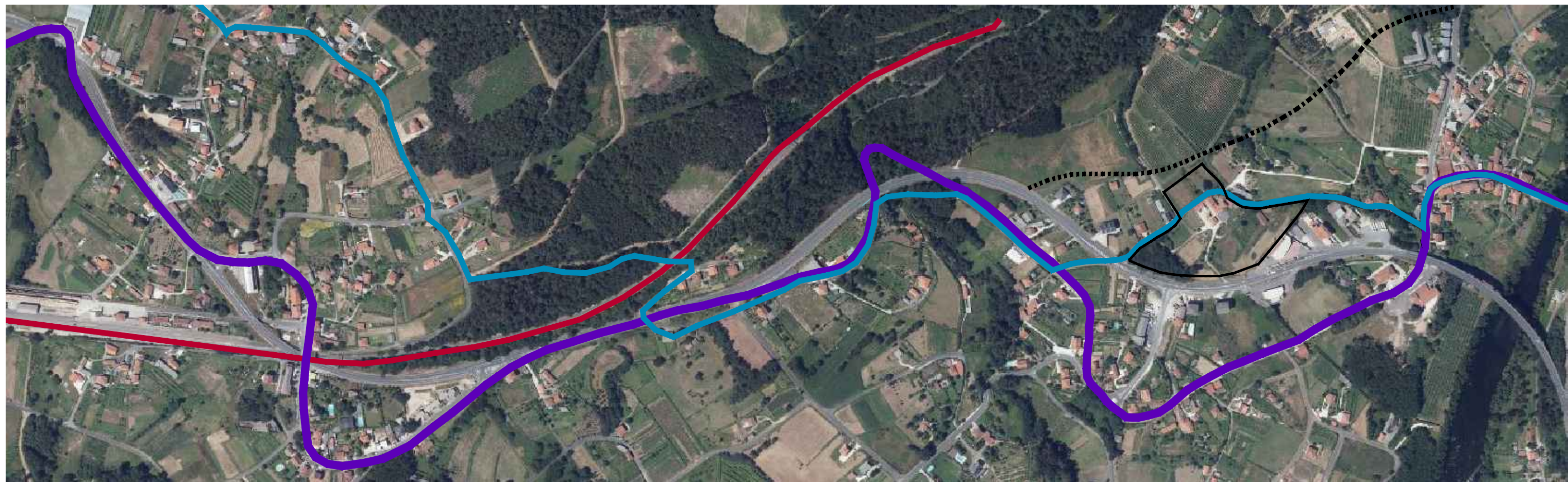


ORTOFOTOGRAFIA VUELO AMERICANO  
VUELO DE LOS AÑOS 1956-57





ORTOFOTOGRAFIA VUELO AMERICANO- AÑOS 1956-57




ORTOFOTOGRAFIA SIGPAC ACTUAL

- FERROCARRIL
- N-525 TRAZADO ANTIGUO
- CAMINO DE SANTIAGO
- N-525 ACTUAL
- VIA PREVISTA EN PXOM




E:1/1250

redes municipales existentes:

red de abastecimiento de agua 

red de saneamiento 

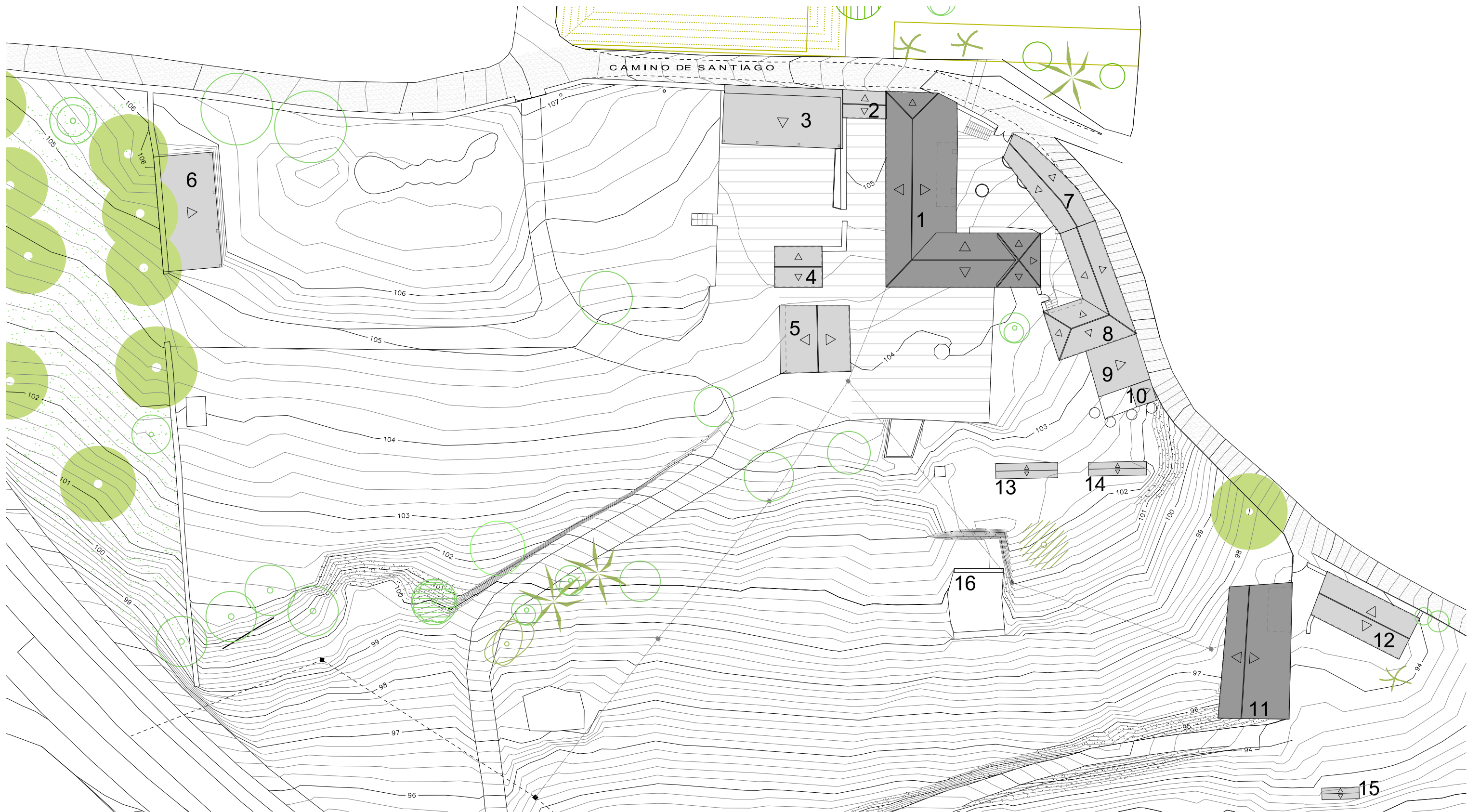
pozo de registro 





- 1- casa de Louzao
- 2- edificación auxiliar
- 3- cochera
- 4- destileria
- 5- edificación auxiliar
- 6- edificación auxiliar
- 7- horno/lareira
- 8- edificación auxiliar
- 9- edificación auxiliar
- 10- gallinero
- 11- casa dos caseiros
- 12- palleira
- 13- hórreo
- 14- hórreo
- 15- hórreo dos caseiros
- 16- fonte





E:1/500

edificacion	nº plantas	superficie(m2)
1- casa de Louzao	2	626.20
2- edificacion auxiliar	1	22.26
3- cochera	1	133.22
4- destileria	1	34.86
5- edificacion auxiliar	1	78.86
6- edificacion auxiliar	1	127.64

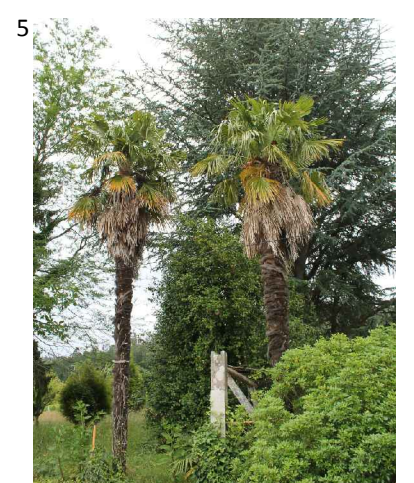
edificacion	nº plantas	superficie(m2)
7- horno/lareira	1	70.32
8- edificacion auxiliar	1	120.97
9- edificacion auxiliar	1	48.58
10- gallinero	1	8.80
11- casa dos caseiros	2	165.50
12- palleira	1	85.22

1 planta 

2 plantas 



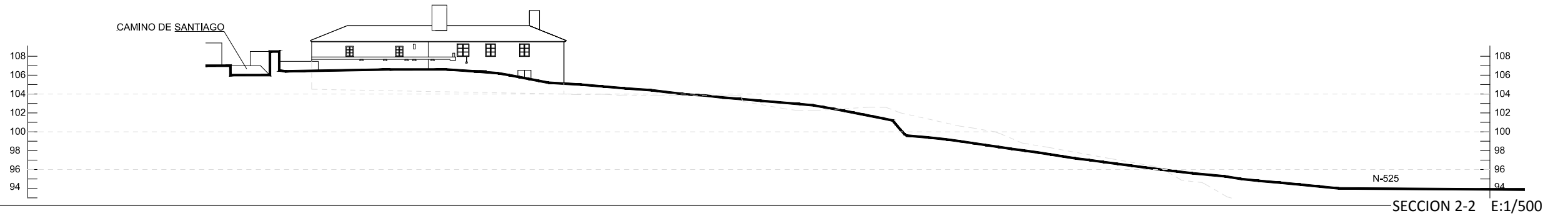
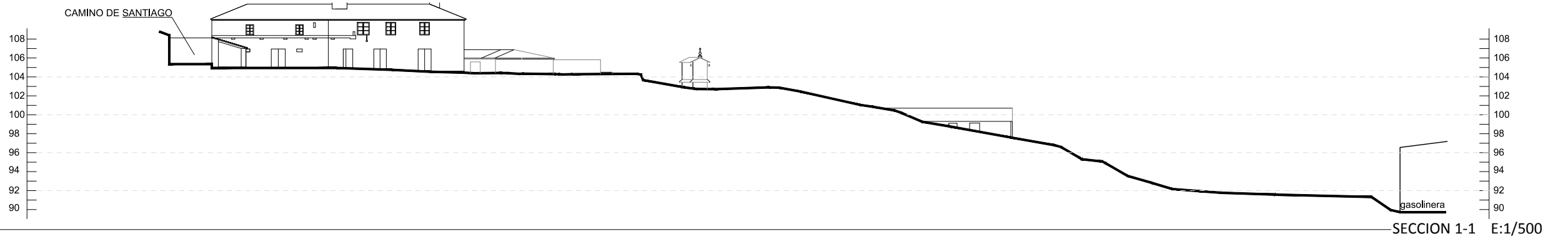
- PALMITO
- CIPRES
- ENEBRO
- ABETO
- CAMELIA
- CARBALLO
- MAGNOLIO
- ALCORNOQUE
- ACACIA
- PALMERA
- PALMERA CANARIA
- VIÑEDO

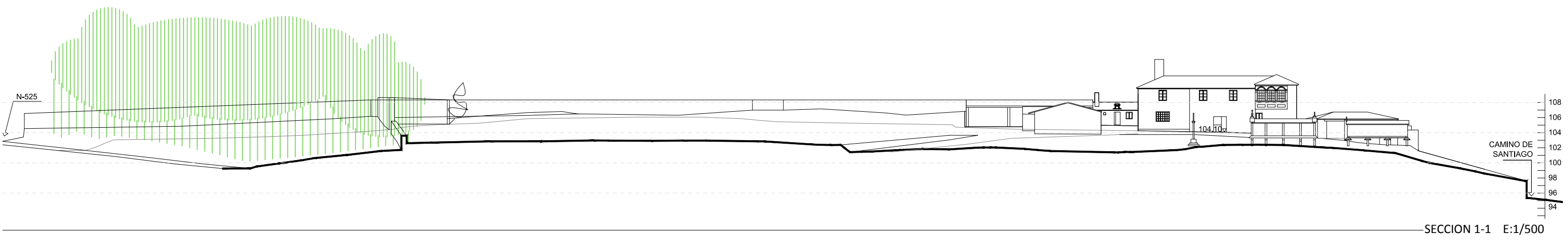


**VEGETACION**

En la zona oeste de la finca existe una carballeira separada del reto de la parcela por un murete de mampostería. Como se ve en la ortofotografía del año 56, esta carballeira tenía mas superficie que en la actualidad, el nuevo trazado de la carretera N-525 dividió la finca reduciendo la superficie de la carballeira a la actual. La mayoría de los árboles de este bosque son carballos de gran porte y algún alcornoque y acacia. El resto de la finca tuvo en su día uso agrario, huerta, árboles frutales, viñedos y prados. Los árboles de jardín, singulares y de más interés están, en la parcela situada al norte, separada de esta por el Camino. A esta zona de jardín y viñedo se accede desde la casa a través de un paso elevado situado en el patio. En este plano se indican las especies singulares y de interés.







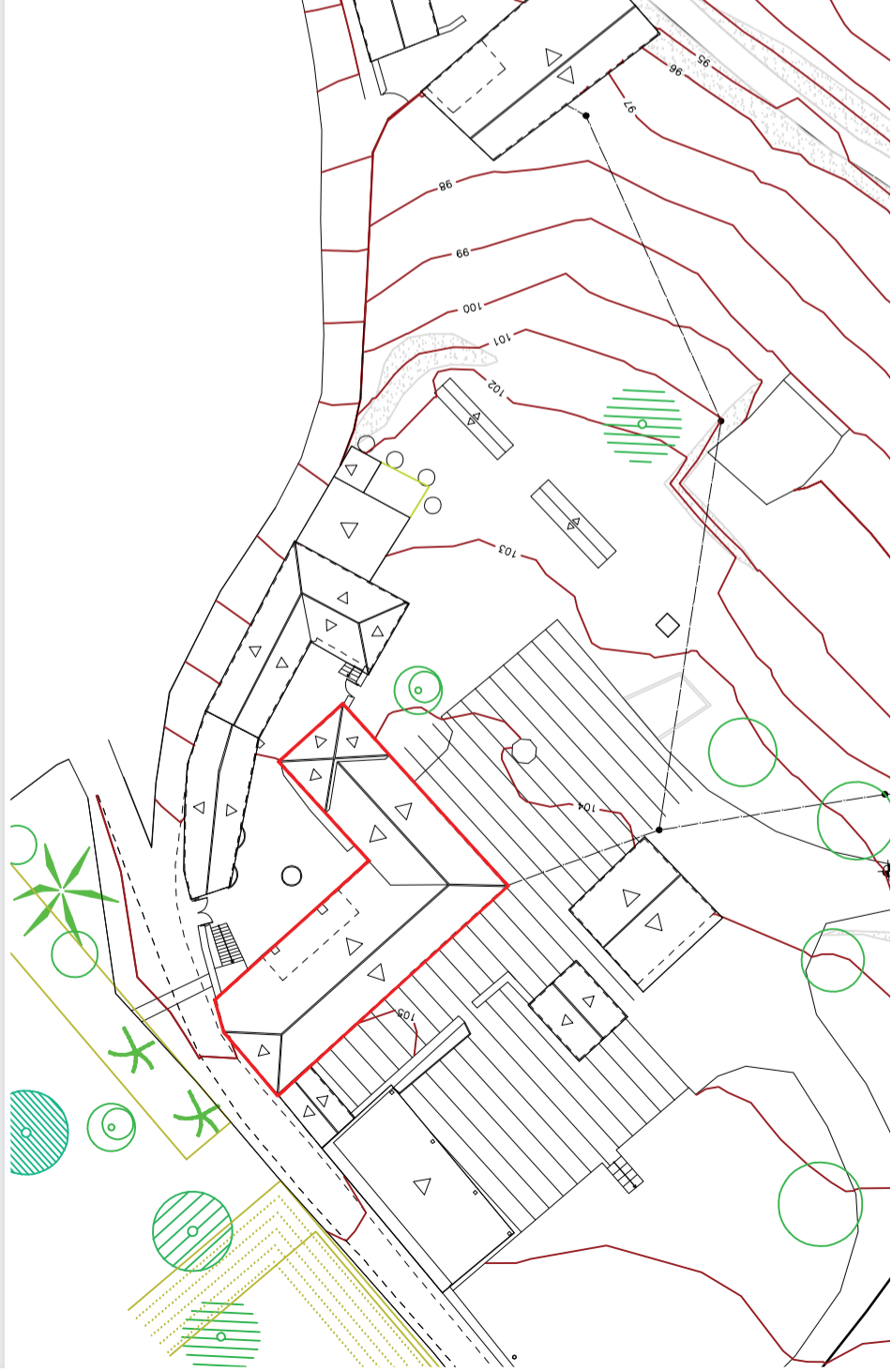
PLANTA E:1/1000

INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS-FICHAS

SITUACION



LOCALIZACION



ELEMENTO

1. Casa de Louzao

DESCRIPCION

Edificación de dos planta destinada a vivienda. Construida en distintas etapas y a lo largo de varios siglos, la parte más antigua data del siglo XVII, se amplía en el siglo XVIII y XIX; la última adición, la planta superior de la torre, data de la década de los años cincuenta del siglo pasado.

La casa fue completamente reformada interiormente en las últimas décadas del siglo XX: cambio de usos, redistribución, sustitución de estructura, ampliación en planta sótano, apertura de huecos, el forjado de techo de planta baja fue sustituido por un forjado de hormigón.

Se conserva la cubierta de estructura de madera y el suelo de losas de piedra bajo la "lareira" de la planta primera. La estructura muraria es de mampostería excepto esquinas y huecos, que son de sillería. En la fachada destacan varios elementos singulares como son el canal de piedra que trae el agua desde la finca situada al otro lado del Camino de Santiago hasta la cocina de la planta primera, la solaina existente en el patio situado al noreste, la ampliación de los años cincuenta a modo de torreón con una galería de piedra en el vértice este de la L, bajo esta torre se conserva, en planta baja, el lagar. En la planta primera en el centro del ala oeste de la L se mantiene la lareira, el fregadero y el suelo de piedra en la cocina.

Elementos singulares de interés:

- Canal de piedra y desagüe de fregadero en fachada oeste.
- Chimenea sobre la lareira
- Escalera exterior y paso sobre el Camino de Santiago.
- Pilares y vigas de piedra que sustentan la lareira situada en planta primera,
- Lareira, fregadero de piedra, y lagar.

La casa figura en el inventario del PXOM, ficha B09, se le reconoce un grado de protección integral.

ESTADO DE CONSERVACION

Rehabilitado, el estado de conservación es bueno.



## INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

### SITUACION



### ELEMENTO

2. Edificación auxiliar adosada a la fachada este de la edificación principal.

### DESCRIPCION

Edificación de planta baja, adosada lateralmente a la edificación principal (elemento 1) y al muro que separa el conjunto edificativo de la huerta y posteriormente al muro de cierre de la finca con frente al Camino de Santiago. La cubierta a un agua, arranca de la parte superior de este muro de cierre está rematada en teja cerámica.

La planta es rectangular de unos 6 m x 3.6 m, ejecutada en muros de carga de mampostería ;cuenta con huecos en la fachada opuesta al muro de cierre.

La puerta de entrada se corona con un escudo de piedra de reciente ejecución.

### LOCALIZACION



### ESTADO DE CONSERVACION

Rehabilitado, el estado de conservación es bueno.

### FOTOGRAFIAS



## INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

### SITUACION



### LOCALIZACION



### FOTOGRAFIAS



### ELEMENTO

#### 3. Cochera

Edificación auxiliar adosada al muro de cierre de la finca y al elemento 2.

### DESCRIPCION

Edificación abierta de planta baja rectangular de unos 16,5 m x 8 m, adosada al muro de cierre de la finca. La cubierta es a un agua, arranca de la parte superior del muro de cierre, está compuesta por planchas de fibrocemento y rematada en teja cerámica.

La estructura está compuesta por cuatro pilares de piedra al frente y muro de bloque de hormigón y pilastras adosado al muro de cierre de la finca. La cubierta se resuelve con un doble entramado de vigas y viguetas prefabricadas de hormigón. Se desconoce la época de construcción.

### ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es bueno.

# INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

## SITUACION



## ELEMENTO

### 4. Destilería

Edificación auxiliar exenta

## DESCRIPCION

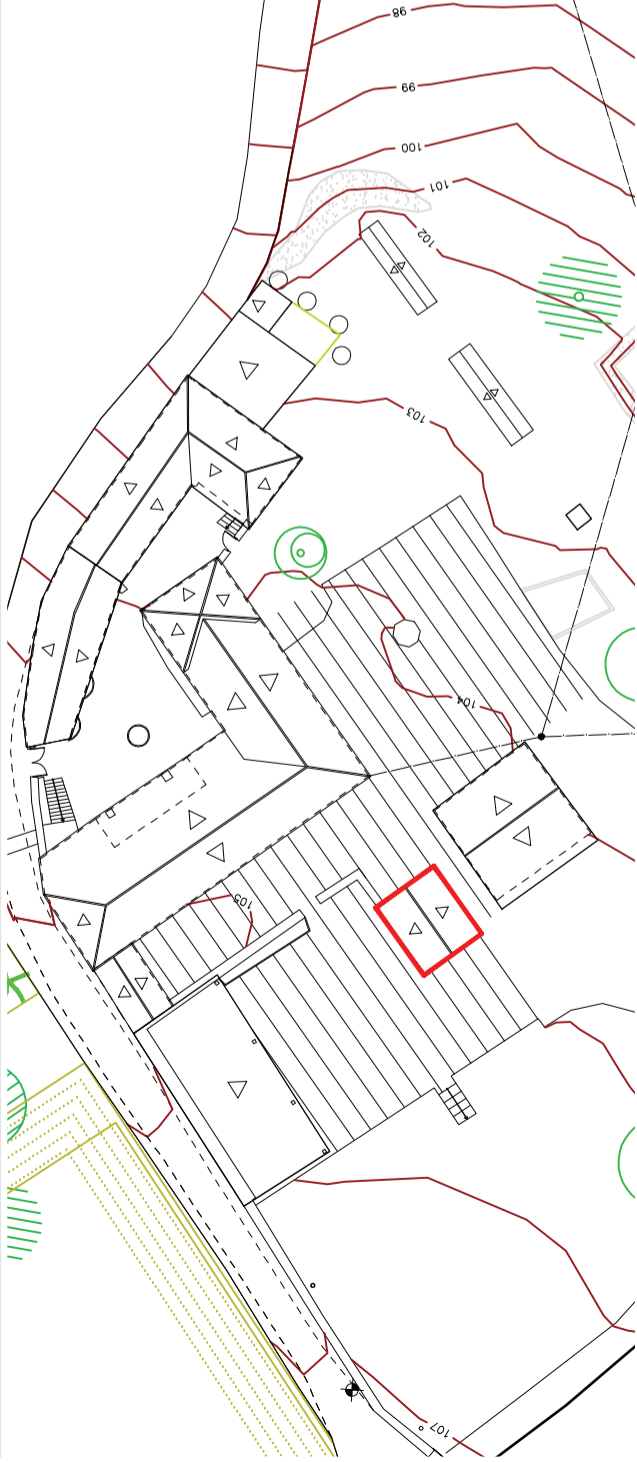
Edificación exenta de planta baja rectangular de unos 5,5 m x 6,4 m, adosada al muro de la huerta. La cubierta es a dos aguas rematada en teja cerámica.

Los muros son portantes y de mampostería; la estructura de cubierta es de madera.

Esta construcción estaba dedicada a la elaboración de aguardiente, hoy día está acondicionada como sala.

Conserva los fogones para la destilación del aguardiente.

## LOCALIZACION



## FOTOGRAFIAS



## ESTADO DE CONSERVACION

Rehabilitado, el estado de conservación es bueno.



SITUACION



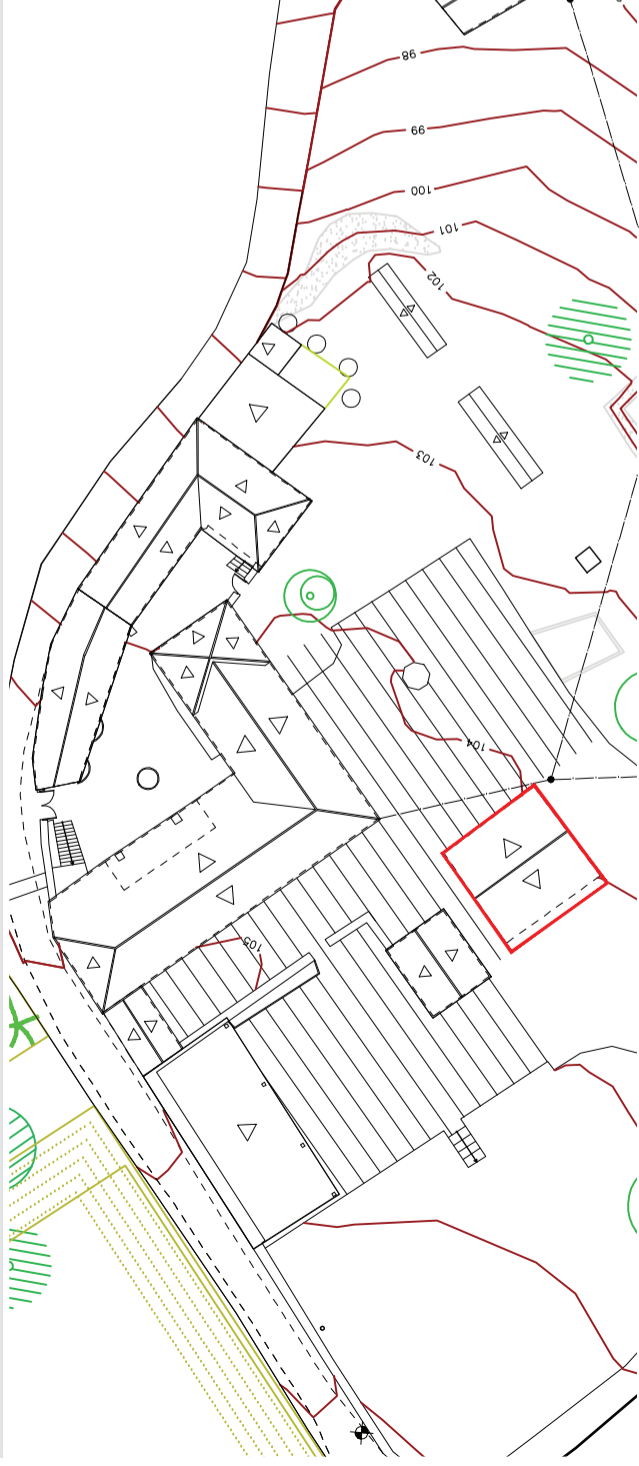
ELEMENTO

5. Edificación auxiliar exenta

DESCRIPCION

Edificación exenta de planta baja casi cuadrada de 8,65 m x 8,90 m. Los muros portantes son de mampostería y la estructura de cubierta es de madera rematada en teja.

LOCALIZACION



FOTOGRAFIAS



ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es bueno. La edificación está completamente reformada y rehabilitada, se han eliminado tejados añadidos a la construcción original.

## INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

### SITUACION



### ELEMENTO

6. Edificación auxiliar adosada al muro de separación entre huerta y carballeira

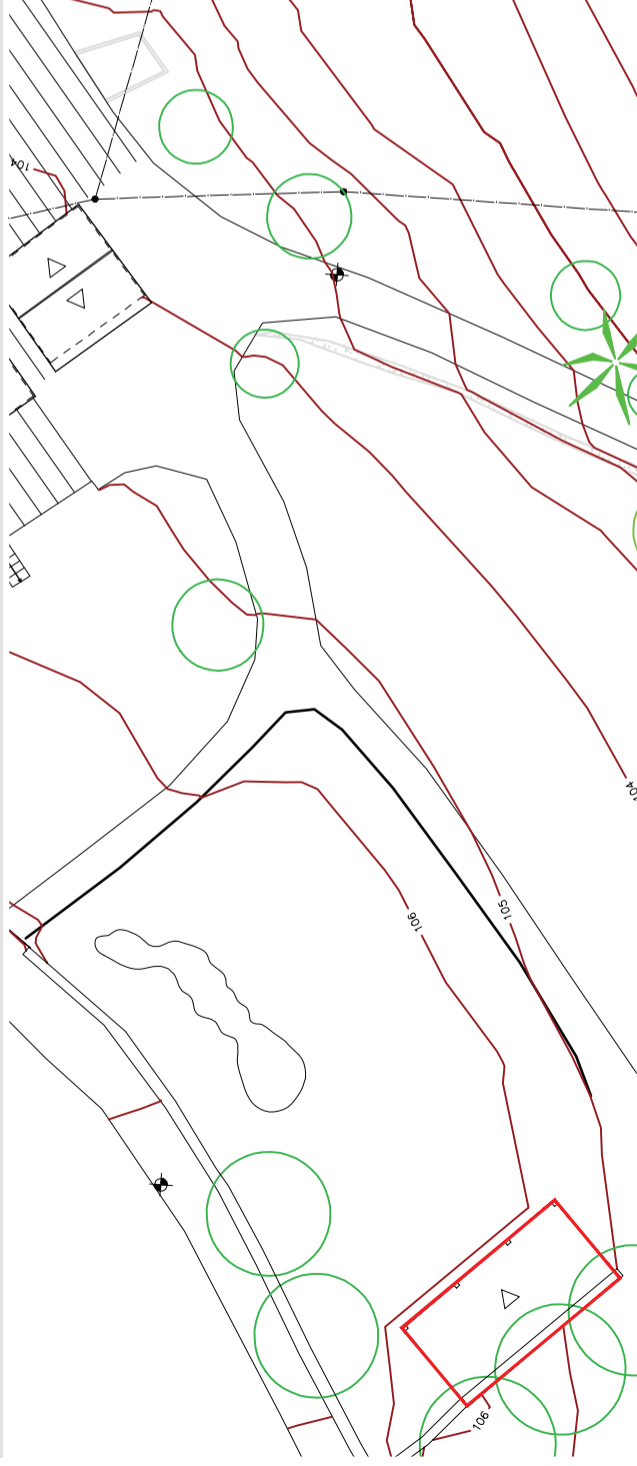
### DESCRIPCION

Edificación abierta por tres lados, de planta baja rectangular de unos 15,70 m x 8 m y cubierta a un agua.

La estructura está compuesta por cuatro pilares de hormigón al frente y muro de bloque de hormigón sobre muro de piedra. La cubierta se resuelve con un doble entramado de vigas y viguetas prefabricadas de hormigón, sobre el que apoyan las planchas de fibrocemento.

Uso como garaje y almacén de aperos y vehículos agrícolas.

### LOCALIZACION



### ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es bueno.

### FOTOGRAFIAS



SITUACION



ELEMENTO

7. Forno - lareira.

Edificación auxiliar adosada, formando parte del cierre de la finca con frente al Camino de Santiago.

DESCRIPCION

Edificación auxiliar de planta baja irregular adosada al muro de cierre de la finca, configura el patio de acceso a la casa existente en la fachada noreste. El paño del pinche sur sobresale de la fachada principal para formar la jamba de un portallón entre la casa y esta construcción auxiliar. Construcción sencilla dividida interiormente transversalmente, los muros son portantes de mampostería con tres puertas en la fachada al patio.

La estructura de cubierta es de madera, y está rematada en teja cerámica sobre planchas de fibrocemento.

Construcción con valor ambiental y etnográfico conserva en su interior la lareira y horno. Destaca la factura de la chimenea.

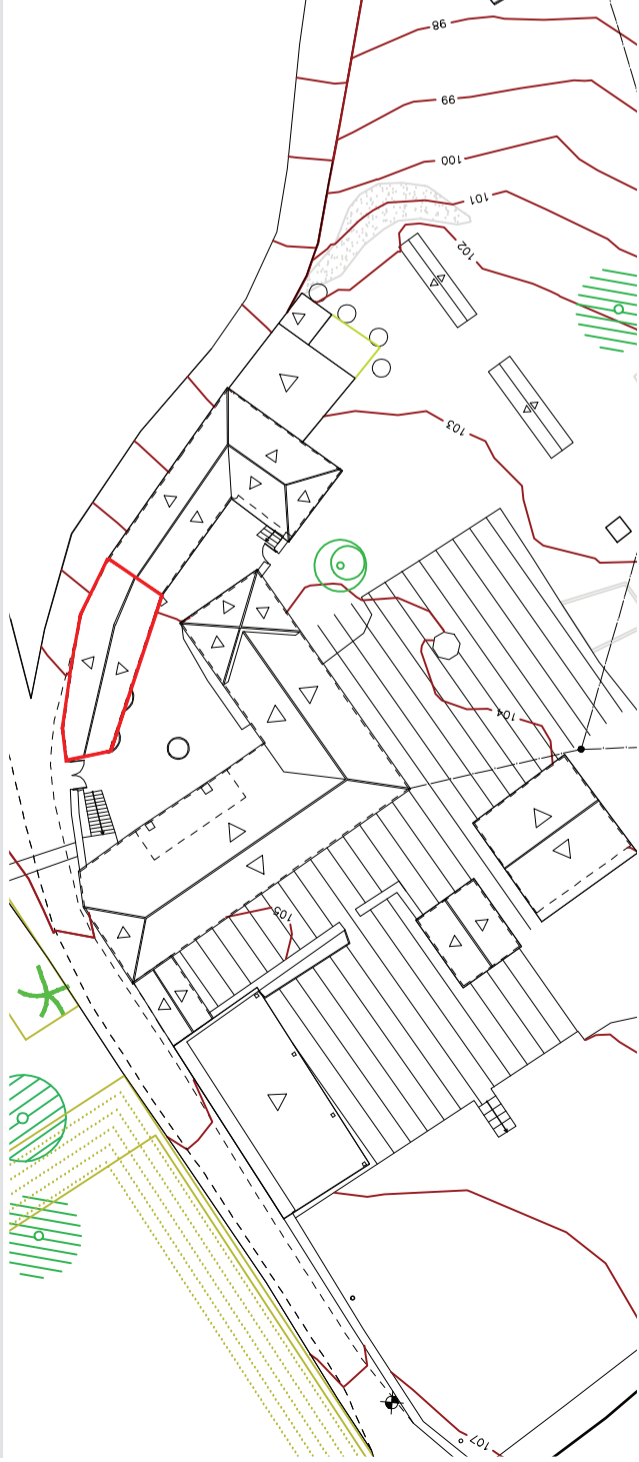
Elementos singulares de interés:

- Lareira
- Horno
- Chimenea

ESTADO DE CONSERVACION

Regular. El estado de los muros y cubierta es bueno. Carece de carpinterías exteriores.

LOCALIZACION



FOTOGRAFIAS



SITUACION



LOCALIZACION



FOTOGRAFIAS



ELEMENTO

8. Edificación auxiliar de planta baja en L adosada al camino de Santiago

DESCRIPCION

a-Edificación de planta rectangular de 10 m x 5 m de fondo, cubierta a dos aguas  
 La edificación igual que la anterior (ficha 7) está adosada al muro de cierre de la finca  
 La estructura está compuesta por muros de piedra en la fachada al camino y muro de bloque de hormigón en la fachada al patio.  
 La cubierta se resuelve con entramado de madera, rematada con teja cerámica sobre planchas de fibrocemento.  
 b -edificación de planta rectangular de 11 m x 6,5 m, adosada perpendicularmente a la anterior. Desde su interior se accede a la finca a través de un portalón, abierto posteriormente a su construcción.  
 Cubierta a tres aguas, estructura de cubierta de tijeras de madera y rematada con teja cerámica sobre planchas de fibrocemento. Esta apoya sobre muros portantes de mampostería y una pilastra de sección circular de piedra mampuesta.

Elementos discordantes:

- Cierre frontal de bloque de hormigón sin rematar.
- Carpinterías metálica.

ESTADO DE CONSERVACION

Rehabilitado, el estado de conservación es bueno.

## INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

### SITUACION



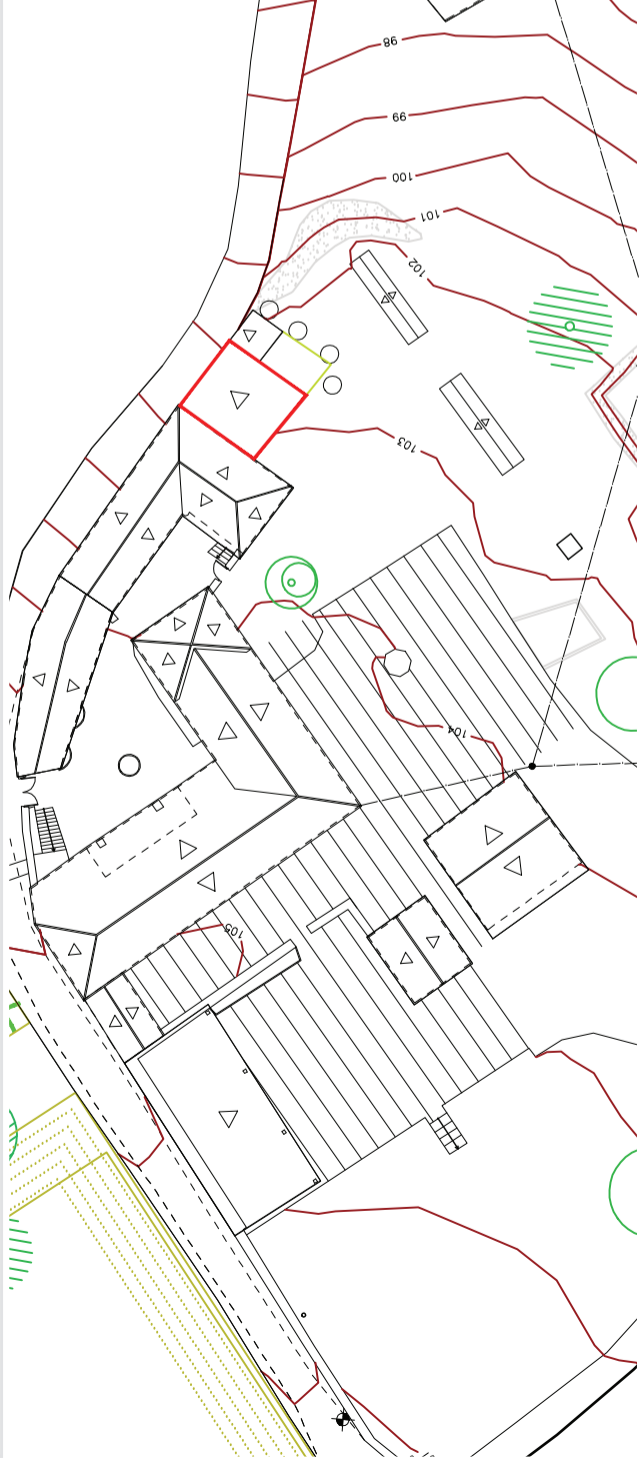
### ELEMENTO

9. Edificación auxiliar adosada al linde de la finca con el Camino de Santiago. La construcción se sitúa en una cota por encima de la del Camino.

### DESCRIPCION

Edificación de planta rectangular de 6.60 x 7,5 m ejecutada en muros de bloque de hormigón y cubierta a un agua de plancha de fibrocemento sobre estructura de madera.

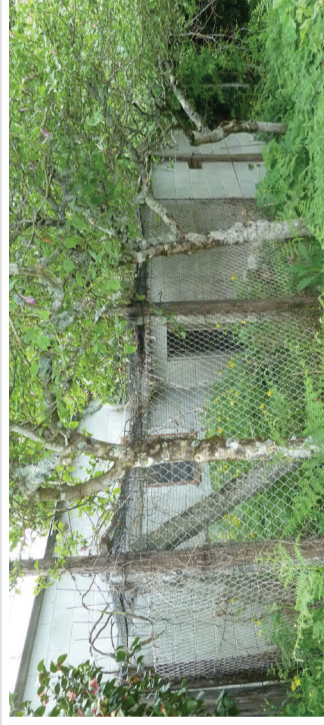
### LOCALIZACION



### ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es bueno.

### FOTOGRAFIAS



# INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

## SITUACION



## ELEMENTO

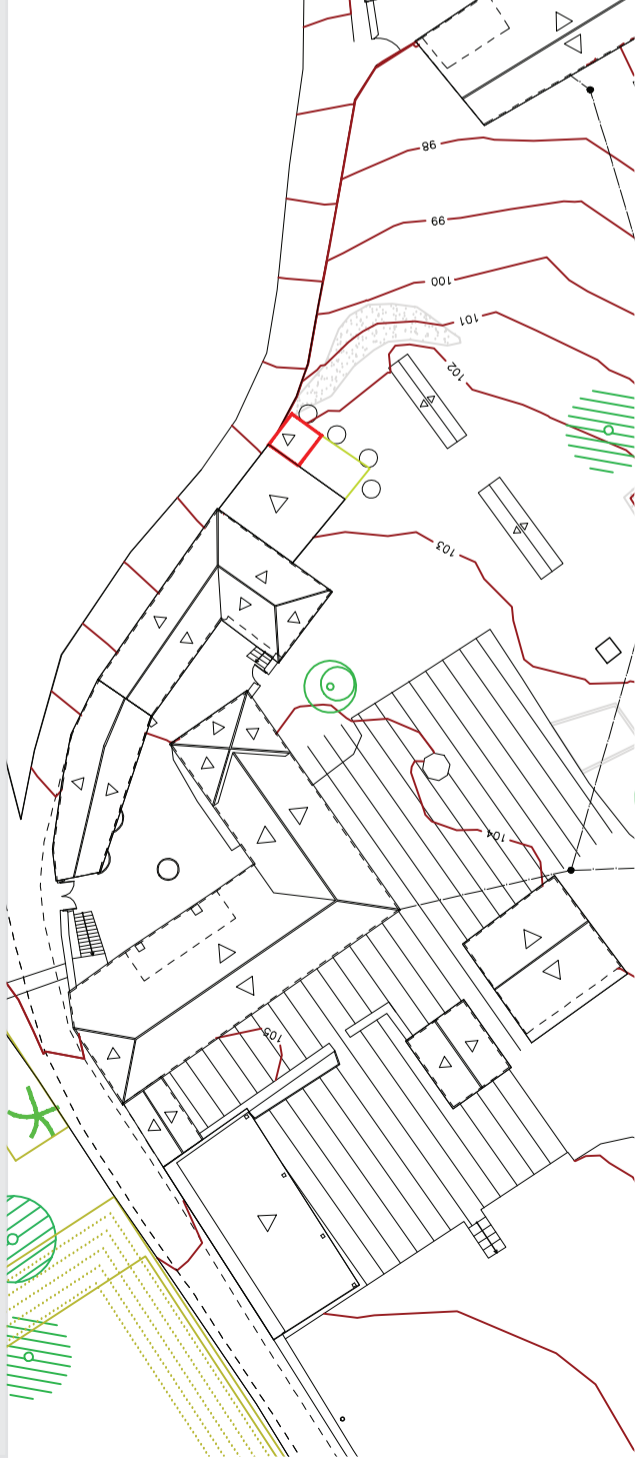
### 10. Gallinero.

Edificación auxiliar adosada al Camino de Santiago.

## DESCRIPCION

Gallinero de planta rectangular de 2,90 m x 3 m ejecutada en muros de bloque de hormigón y cubierta a un agua de plancha de fibrocemento .y patio cerrado con malla de gallinero y postes de hormigón.

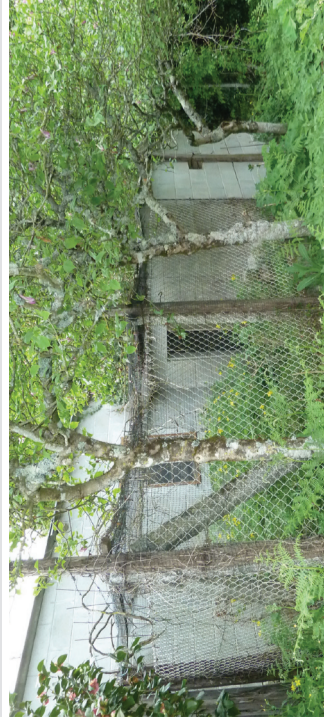
## LOCALIZACION



## ESTADO DE CONSERVACION

Regular

## FOTOGRAFIAS



SITUACION



ELEMENTO

11. Casa dos caseiros. Edificación de dos alturas situada al este del conjunto edificado y en un plano inferior.

DESCRIPCION

Esta edificación es la casa de los caseiros, situada a borde de talud la edificación salva el desnivel existente en el terreno, de forma que la fachada oeste tiene una sola altura sobre el terreno y la este dos alturas.

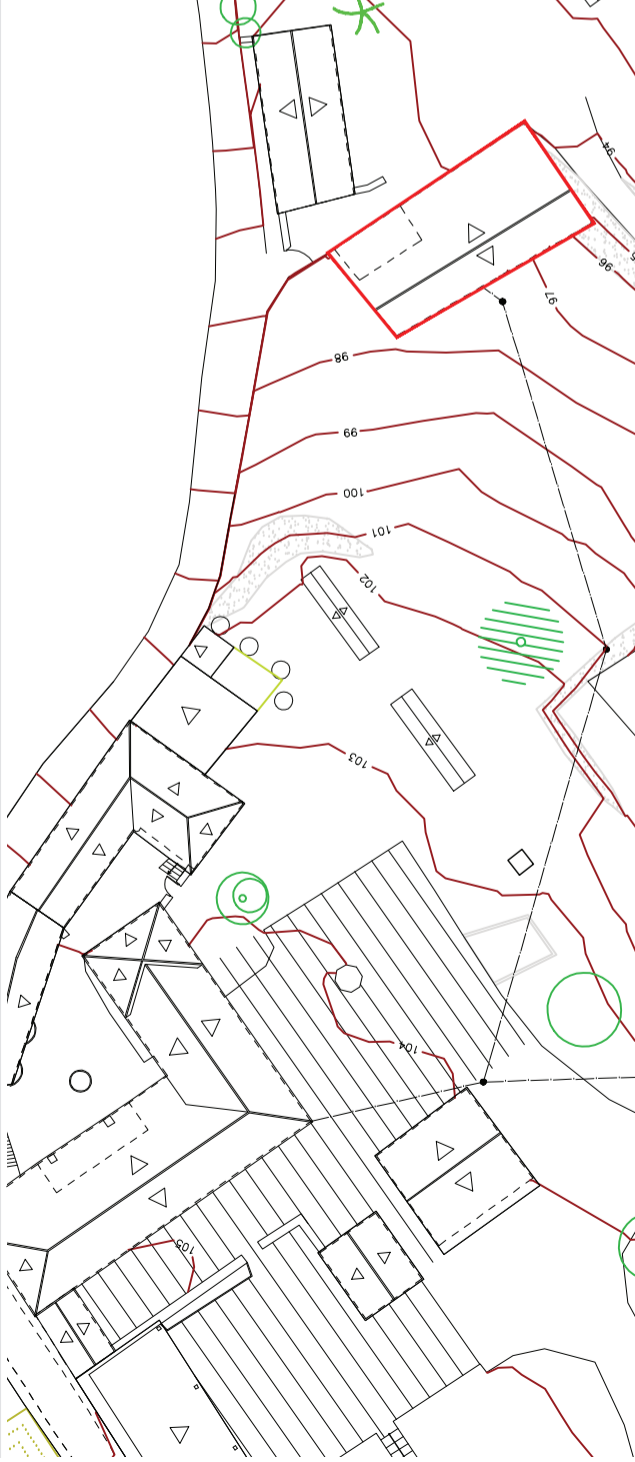
Planta rectangular de 18,50 m x 8,60m.

La vivienda tiene una estructura muraria compuesta por los muros exteriores y muros interiores portantes tanto longitudinales como transversales, sobre estos apoyan los forjados de madera situados a cotas distintas aunque exteriormente es un volumen limpio con una única cubierta a dos aguas.

La vivienda ocupaba la planta superior, la planta inferior está ocupada por un cubierto abierto y cuadras.

La estructura de cubierta es de madera y está rematada en teja cerámica. La altura libre de la vivienda no es adecuada para su uso como tal.

LOCALIZACION



ESTADO DE CONSERVACION

Malo. El estado de los muros es bueno, no se aprecian deformaciones. La estructura de cubierta está deteriorada, el forjado de suelo de planta alta está muy deteriorado y caído en parte. La planta inferior carece de solado.

FOTOGRAFIAS



## SITUACION



## ELEMENTO

12. Edificación auxiliar de planta baja adosada al Camino de Santiago

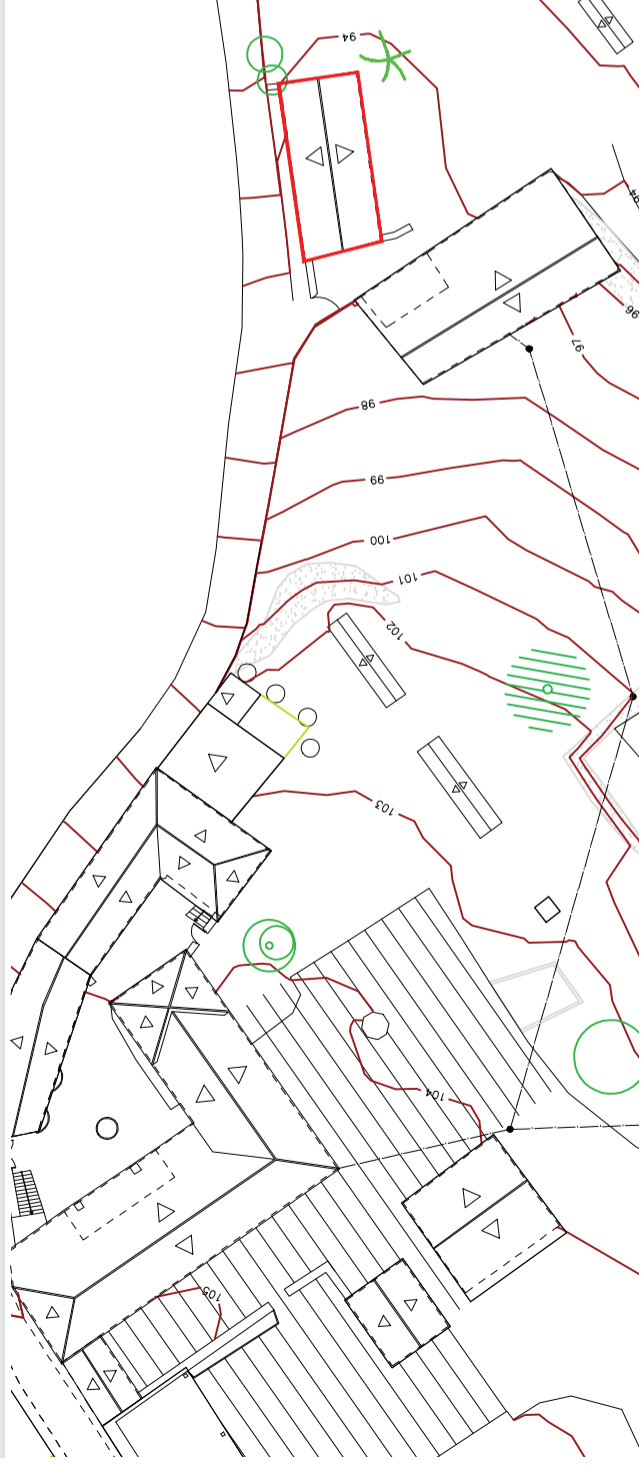
## DESCRIPCION

Almacén de planta baja, planta casi rectangular de 6 x 14 metros aproximadamente.

Esta edificación es auxiliar de la casa de los caseros, situada a la misma cota que la planta inferior de la casa, su uso es de almacén; la fachada posterior es ciega y da frente al Camino de Santiago, en su prolongación se sitúa un portalón de entrada desde el Camino a la finca, esta entrada se sitúa en el vértice de la L que forma este almacén con la casa de los caseros.

Está dividida en dos partes transversalmente con un muro de mampostería. En la fachada sur tiene dos amplios huecos que ocupan la altura total de la edificación que no parecen originales y en la fachada oeste tiene una puerta de entrada. Los muros exteriores son de mampostería, la cubierta a dos aguas es de teja sobre planchas de fibrocemento.

## LOCALIZACION



## ESTADO DE CONSERVACION

Regular. El estado de los muros es bueno, no se aprecian deformaciones. La estructura de cubierta está deteriorada

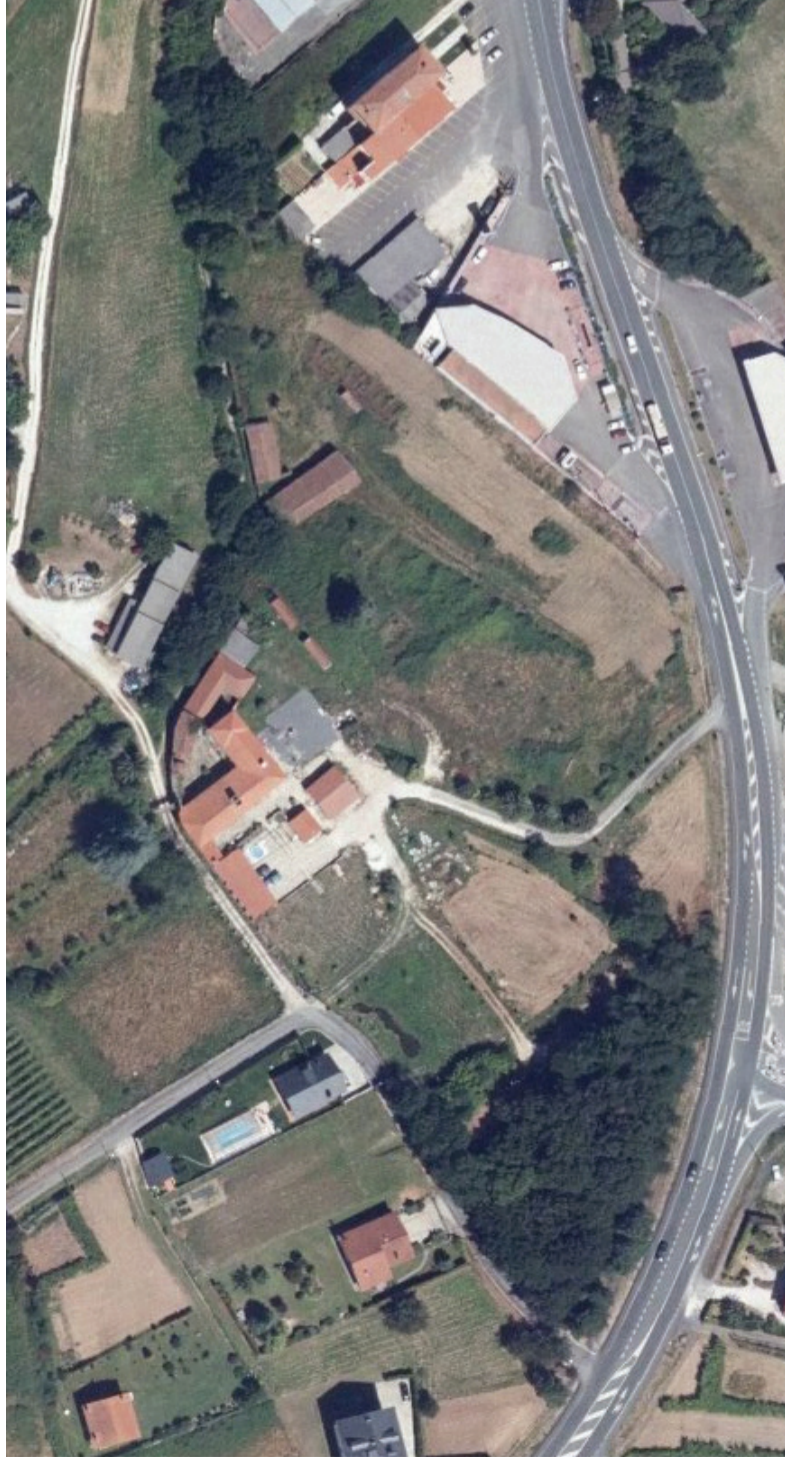
## FOTOGRAFIAS





## INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

### SITUACION



### ELEMENTO

#### 13. Horreo

### DESCRIPCION

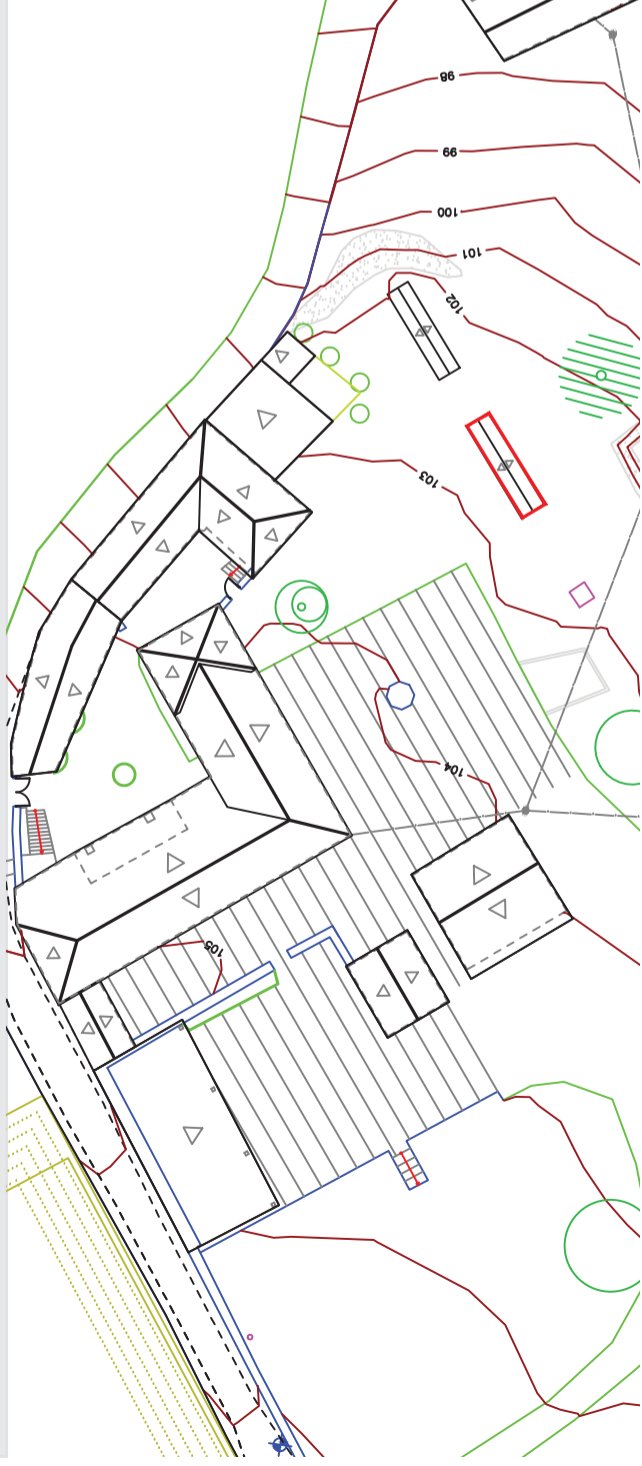
Hórreo del tipo mahía, construcción mixta de madera y piedra con una medidas aproximadas de 8,5 metros de longitud por 2,10 metros de ancho, apoyado sobre 5 cepas; éstas, los penales, "sobrepapas", columnas, dinteles y "tornarratos" de estilo mesa, son de piedra; los claros están cerrados con doelas en vertical de madera. Las sobrepapas se coronan con una cruz en el penal este (en el que se abre la puerta) y un "turuleco" en el penal oeste.

Cubierta de teja cerámica curva.

Se desconoce el año de construcción.

El hórreo figura en el inventario del PXOM, ficha H10, se le reconoce un grado de protección ambiental.

### LOCALIZACION



### FOTOGRAFIAS



### ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es bueno.



SITUACION



ELEMENTO

14. Horreo

DESCRIPCION

Hórreo, construcción mixta de madera y piedra, tiene unas medidas aproximadas de 8 metros de longitus por 1,95 metros de ancho; se apoya sobre cuatro cepas de piedra, los "tornarratos" estilo mesa también son de piedra; las doelas, pies derechos y dinteles inferior y superior son de madera.  
Cubierta de teja cerámica curva.  
Se desconoce el año de construcción.

LOCALIZACION



ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es bueno.

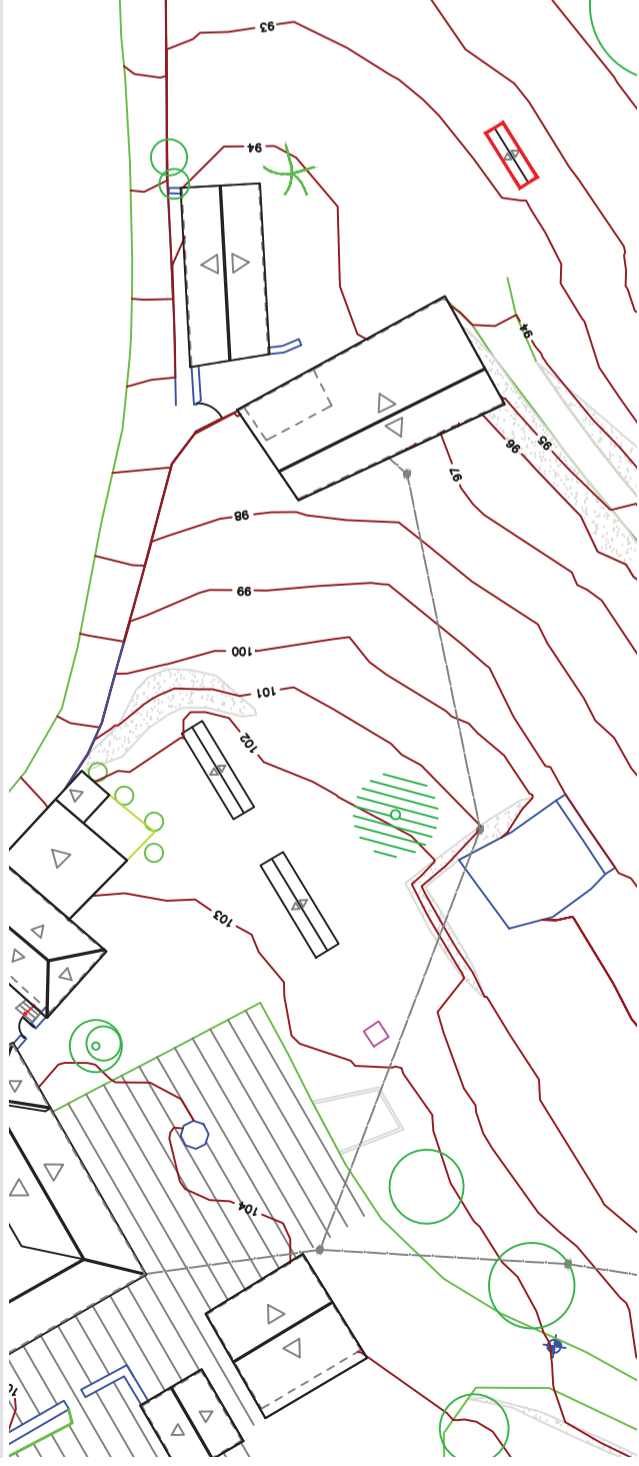
FOTOGRAFIAS



SITUACION



LOCALIZACION



FOTOGRAFIAS



ELEMENTO

15. Horreo

DESCRIPCION

Construcción mixta de madera y piedra, tiene unas medidas aproximadas de 5,10 metros de longitus por 1,60 metros de ancho; se apoya sobre tres cepas de piedra, los "tornarratos" estilo mesa también son de piedra, el resto de la estructura y doelas es de madera.

Cubierta de teja cerámica curva.

Se desconoce el año de construcción

ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es malo.

SITUACION



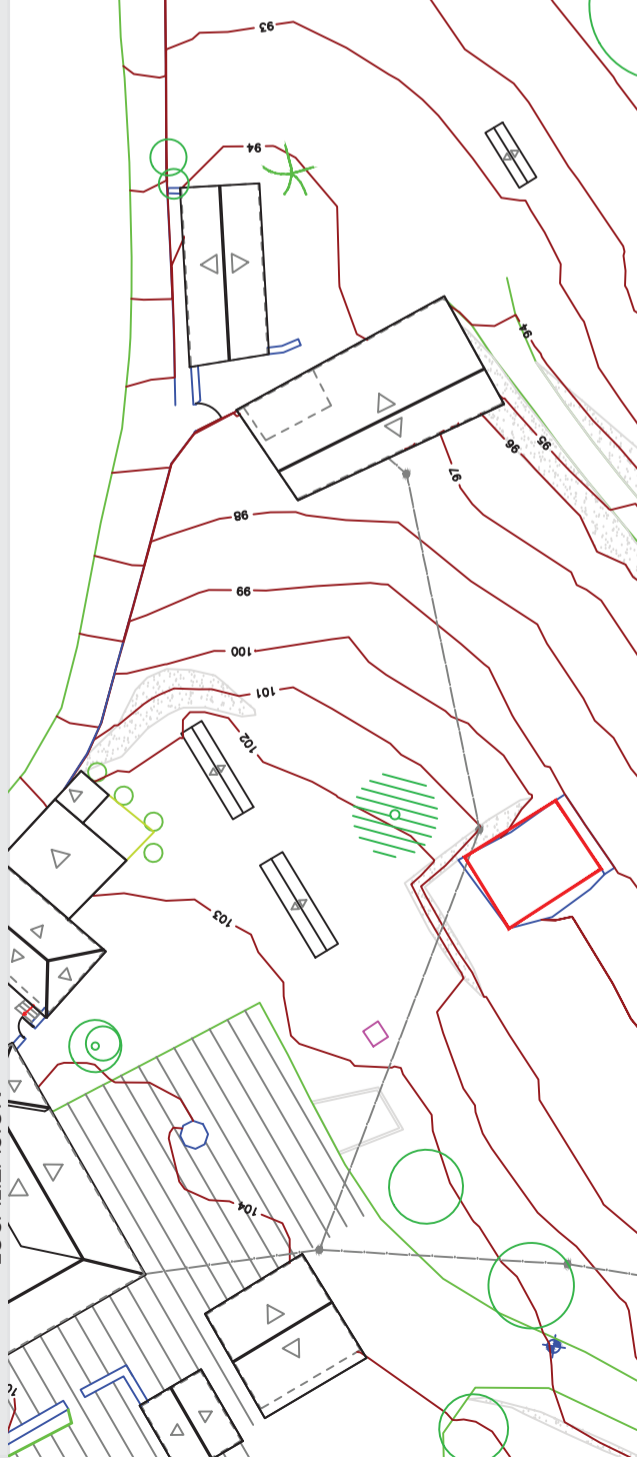
ELEMENTO

16. Fuente

DESCRIPCION

Fuente de piedra y pilón a nivel de suelo.  
La fuente figura en el inventario del PXOM, ficha 013, se le reconoce un grado de protección ambiental.

LOCALIZACION



FOTOGRAFIAS



ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es malo.



# INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS

## SITUACION



## ELEMENTO

17. Muros

## DESCRIPCION

La parcela está cerrada por muros tradicionales de piedra en su linde con el Camino de Santiago. La factura de estos es variable a lo largo del Camino según su función y época de construcción.

## ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación es en general bueno.

## ACTUACIONES

Se conservarán los muros de cierre existentes con sus características actuales.

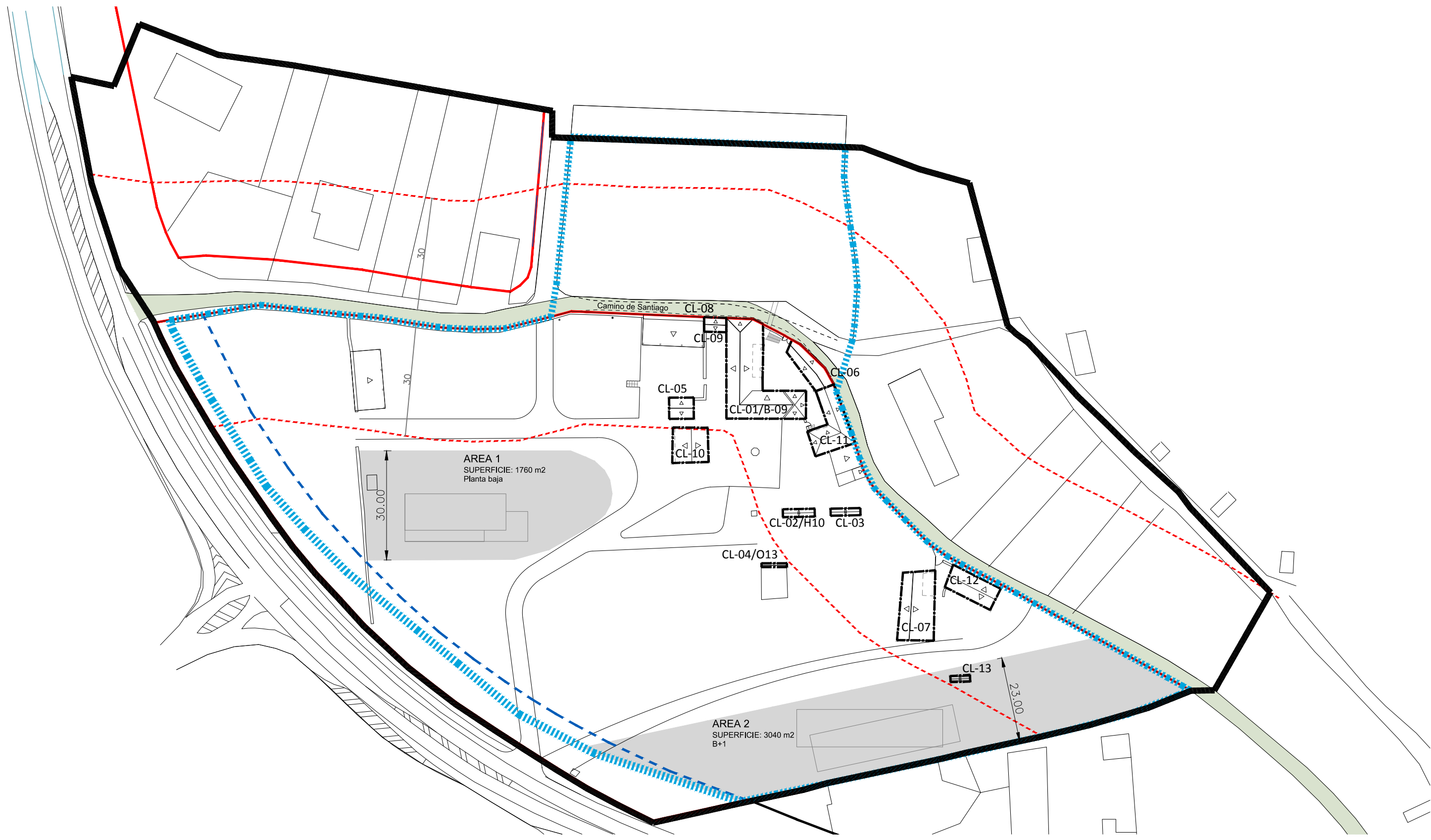
Las intervenciones serán, de forma general, las necesarias para su conservación, consolidación, mantenimiento. Se empleará únicamente mortero de cal o arcilla, si fuese pertinente, entonando su color con el de la piedra.

En el caso de que haya que suplementarlos por cuestiones de seguridad en el caso de demoler las edificaciones 9 y/o 10, o sea necesario la apertura de nuevos huecos o ampliación de los existentes en el caso justificado de que se requiera por necesidades de uso, la nueva intervención seguirá los criterios que fije la Administración competente en protección de Patrimonio cultural.

## FOTOGRAFIAS

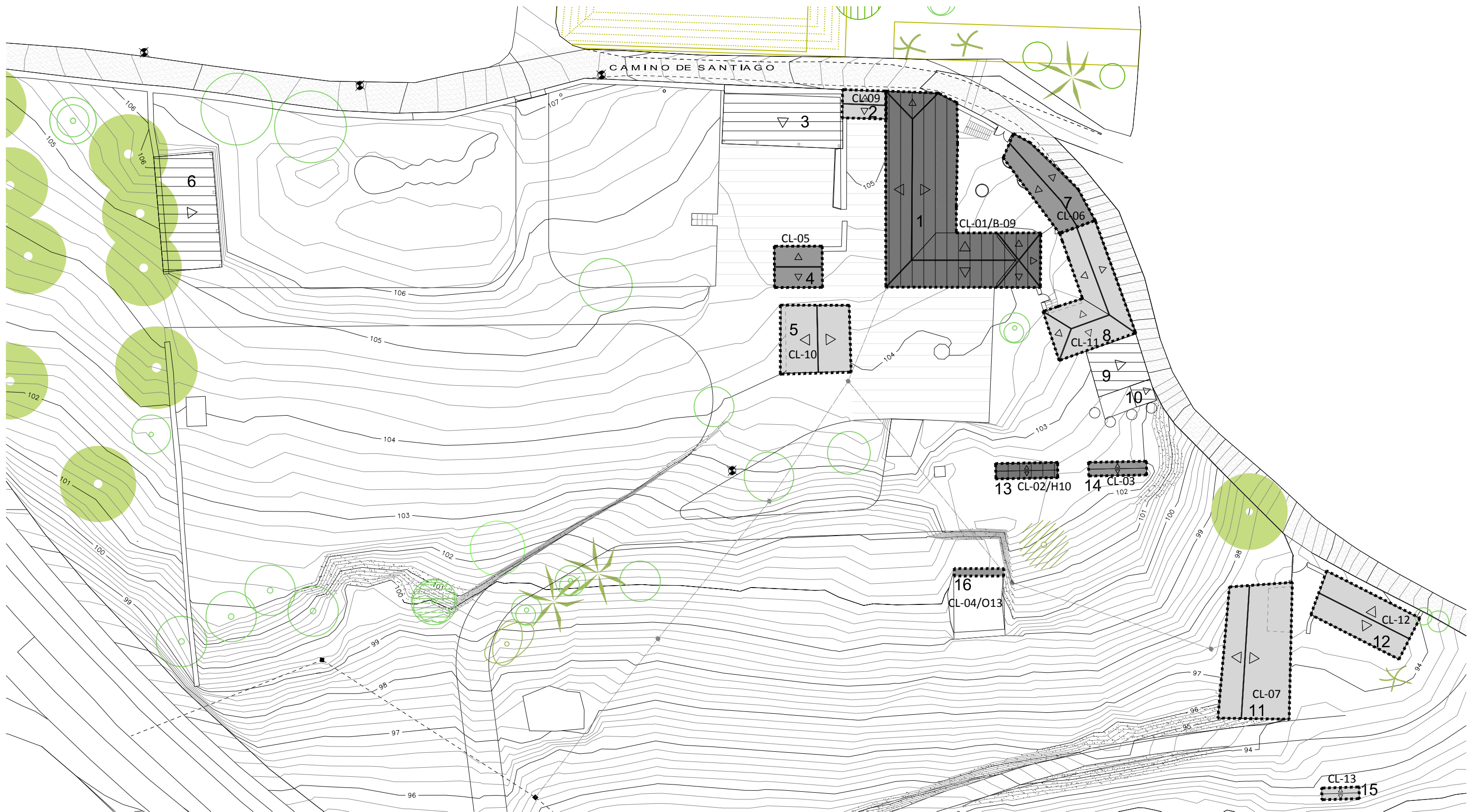


PLANOS. PROPUESTA



E:1/1.000

<p><b>AREAS DE INTERVENCION</b></p> <p>las plantas de las edificaciones son orientativas.</p> <p><b>AREA 1</b> Superficie máxima de edificación en planta: 450 m<sup>2</sup></p> <p><b>AREA 2</b> En esta área podrá materializarse la totalidad de la edificabilidad permitida en la parcela. La ocupación máxima será el 25% de la superficie del área 2.</p>	<p><b>ÁMBITO PLAN ESPECIAL</b></p> <p><b>ALINEACION *</b> *la alineación respecto al Camino de Santiago es coincidente con el muro de cierre de la parcela.</p> <p><b>LINEA DE EDIFICACION *</b> *la línea de edificación respecto a la carretera N-525 coincide con la prolongación de las alineaciones del PGOM de las fincas lindantes</p> <p><b>CAMINO DE SANTIAGO</b></p>	<p><b>CONTORNO DE PROTECCION</b></p> <p><b>ZONA PROTECCION 30M DEL CAMINO</b></p> <p><b>ELEMENTOS CATALOGADOS PEPIP</b></p>
---	--	---



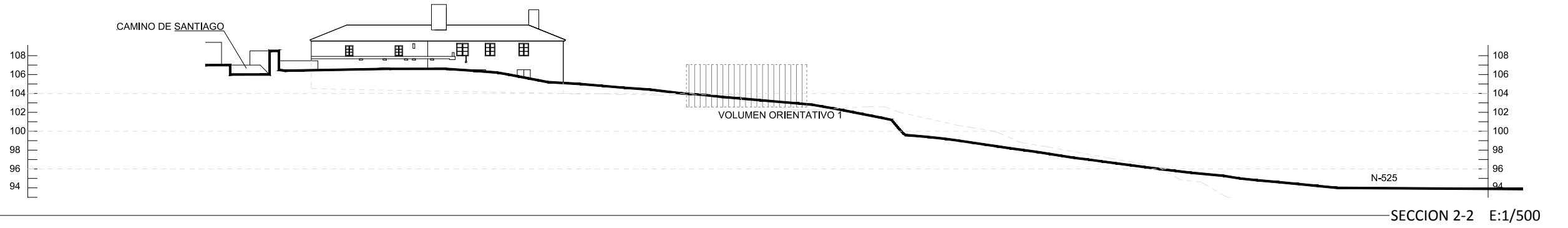
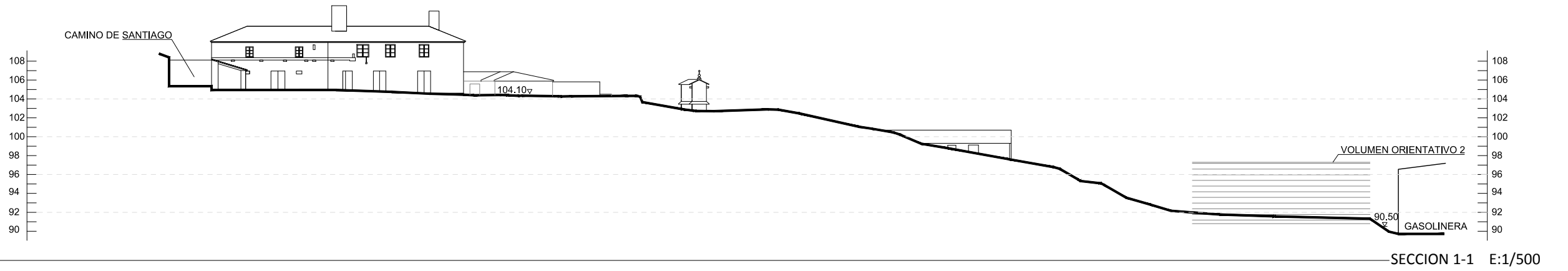
BIEN INMUEBLE	CODIGO	PROTECCION
1- casa de Louzao	CL-01/B-09	integral
2- edificacion auxiliar	CL-09	ambiental
3- cochera	-	-
4- destileria	CL-05	estructural
5- edificacion auxiliar	CL-10	ambiental
6- edificacion auxiliar	-	-
7- horno/lareira	CL-06	estructural
8- edificacion auxiliar	CL-11	ambiental

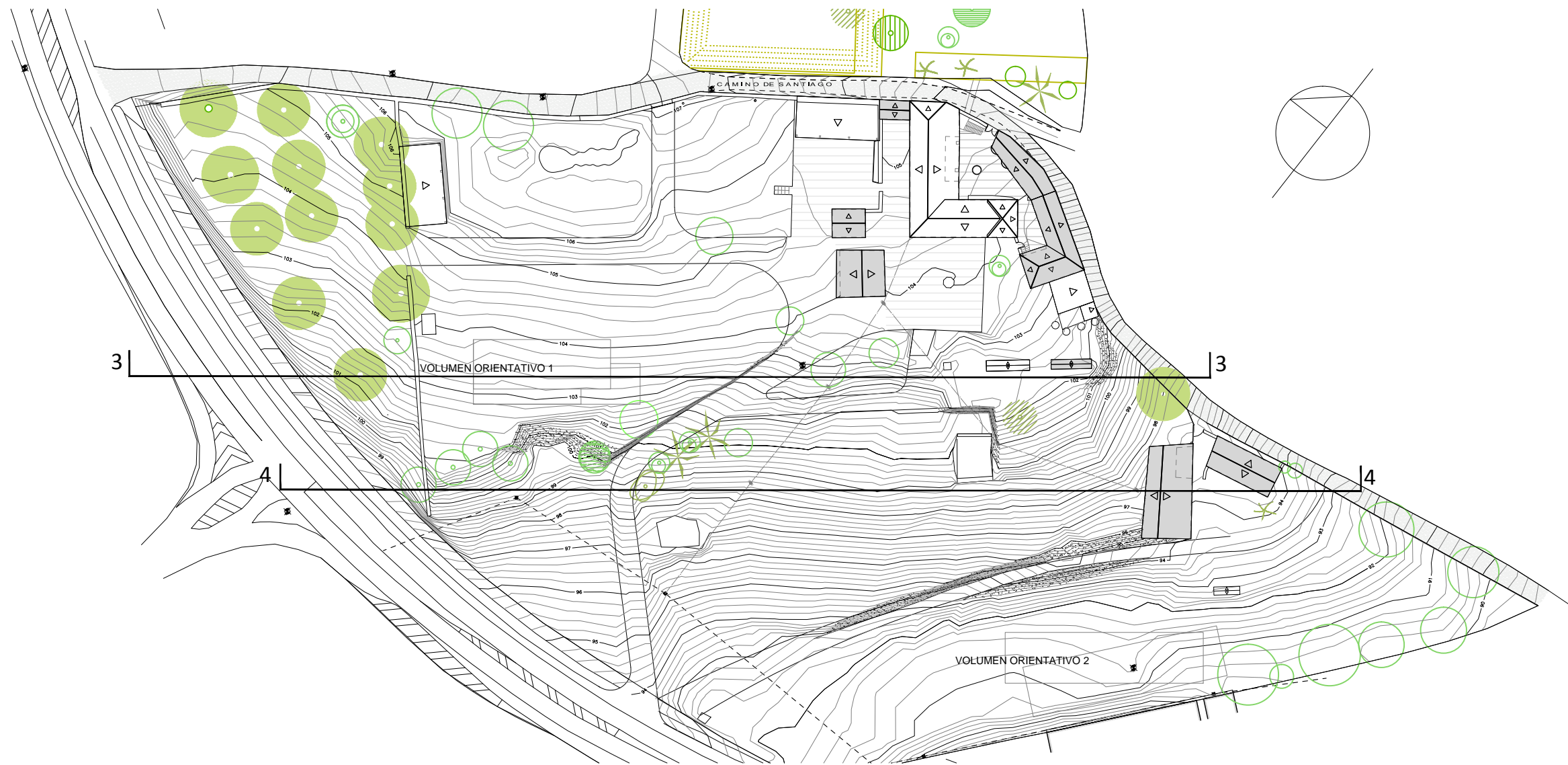
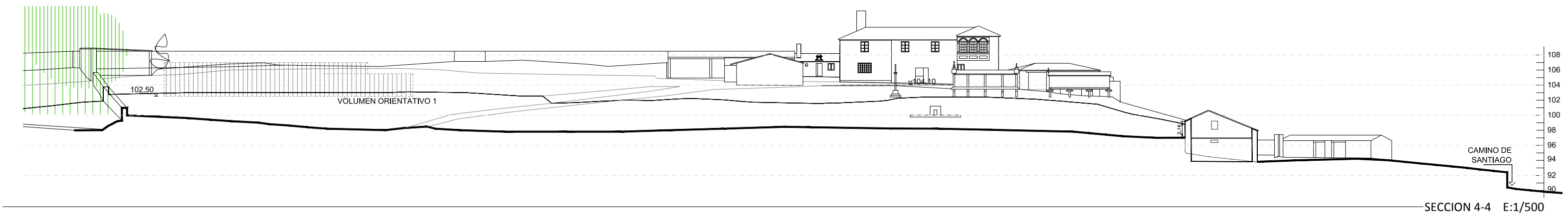
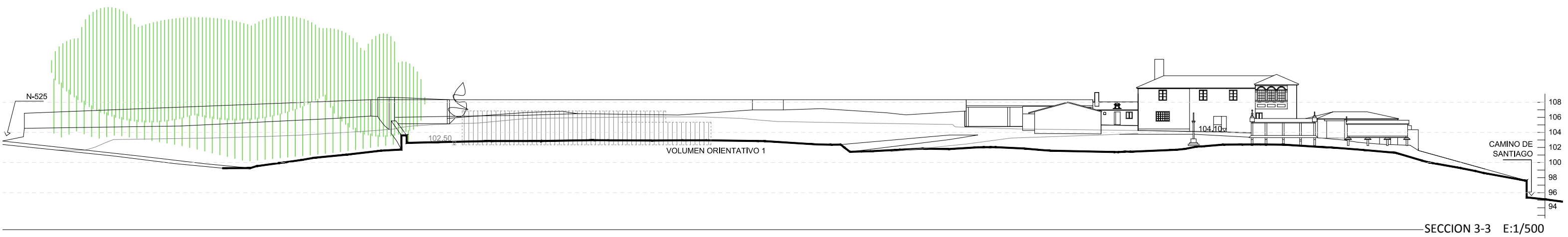
BIEN INMUEBLE	CODIGO	PROTECCION
9- edificacion auxiliar	-	-
10- gallinero	-	-
11- casa dos caseiros	CL-07	ambiental
12- palleira	CL-12	ambiental
13- horreo	CL-02/H10	integral
14- horreo	CL-03	estructural
15- horreo	CL-13	ambiental
16- fonte	CL-04/O13	estructural

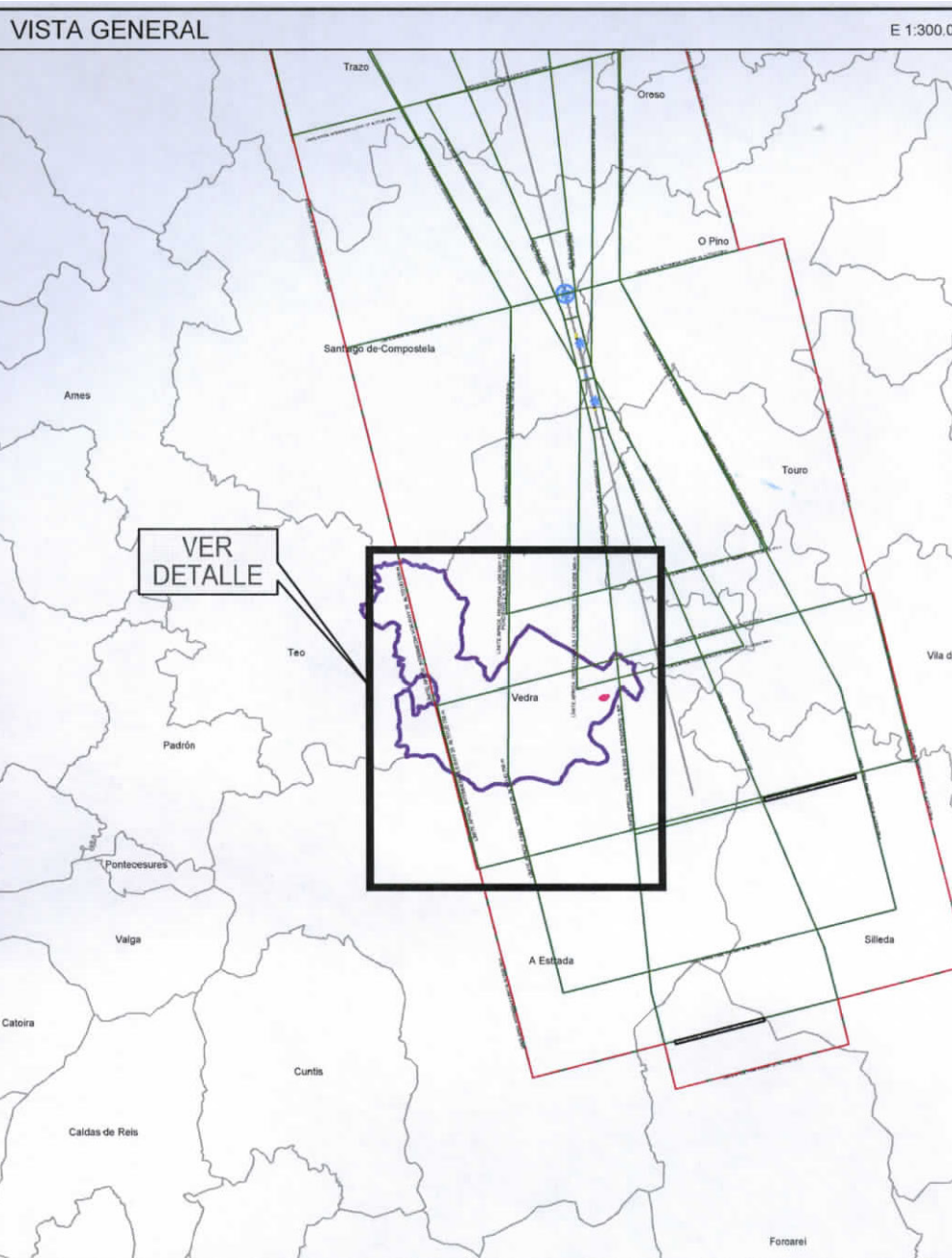
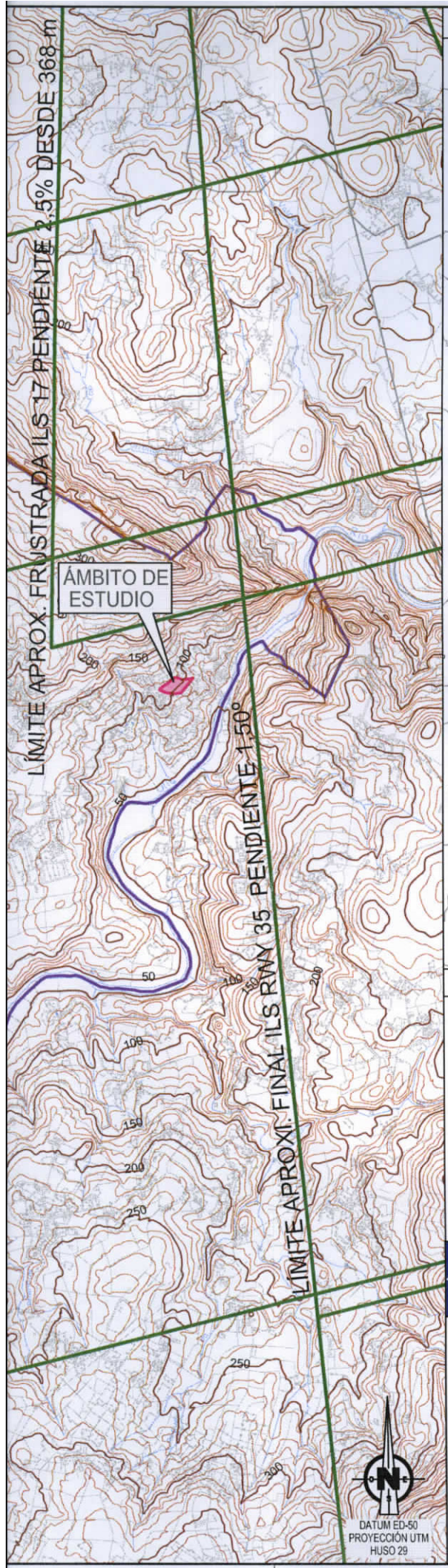
CATALOGADOS	INTEGRAL	SIN PROTECCION
	NO INTEGRAL	ADECUACION / DEMOLICION
	ESTRUCTURAL	
	AMBIENTAL	

E:1/500









**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	CURVAS DE NIVEL Y COTAS DEL TERRENO
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE VEDRA

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	<b>AEROPUERTO DE SANTIAGO</b> <b>PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b> <b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES</b> <b>PLAN DIRECTOR</b>		
ESCALA 1:50.000	FECHA OCTUBRE 2015	EXP. 150275	PLANO 1