



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

DILIXENCIA que se estende para facer constar que o presente documento en soporte dixital é copia idéntica ao documento impreso aprobado inicialmente.¶
O Dtor. de Urbanismo.¶

Exp 631/140/2010

idrud 388

Diligencia: se extiende para hacer constar que el documento de la ReA PEPRI 1/10 se presenta con fecha 30 de noviembre de 2012 para su tramitación.
El funcionario encargado



193

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E A PESCADERÍA



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NORMATIVA URBANÍSTICA

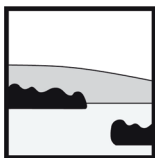
XUÑO 2012



OFICINA DE
PLANEAMIENTO S.A.



EMPRESA MUNICIPAL VIVENDA SERVICIOS ACTIVIDADES



Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com
telf (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.

CONCELLO DE A CORUÑA

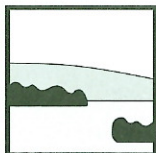
REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA
INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

XUÑO 2012





Oficina de Planeamiento, S.A.
 Juan Flórez, 106, 19º A-D
 15005 A Coruña
 E-mail: opsa@odepsa.com
 Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
 Fax 981 14 56 29

EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.

CONCELLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA
 INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

XUÑO 2012

O DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA, foi elaborado por OFICINA DE PLANEAMIENTO, S.A. por encargo da EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A. (EMVSA), en desenvolvemento da encomenda de xestión realizada para o efecto polo EXMO. CONCELLO DE A CORUÑA.

Os traballos foron dirixidos polos arquitectos Juan Luis Dalda Escudero e Alfonso Díaz Revilla e o economista Ánxel Viña Carregal.

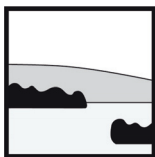
O que certifico en A Coruña, xuño de 2012



Oficina de Planeamiento, S.A.
 Juan Flórez, 106-19º A
 15005 A Coruña
 Tel. (981) 272151

Asdo.: Ánxel Viña Carregal





Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com
telf (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.
CONCELLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA
INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

XUÑO 2012

EQUIPO REDACTOR

Dirección e coordinación:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto.
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.
Ánxel Viña Carregal. Economista.

Equipo técnico:

Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.
José Díaz Sotelo. Arquitecto.
Alberto Forján Roibal. Arquitecto.
Griselda Hernández Nores. Arquitecta.
Santiago García Camacho. Arquitecto.
M. Mar García García. Arquitecta.
David Lareo Martínez. Arquitecto.
Ana Marquina Torres. Arquitecta.
Ánxel Viña Carregal. Economista.

Colaboradores temáticos:

Área Histórica e Arqueolóxica:
Alfredo Vigo Trasancos. Dr. Historia da Arte.
Manuel-Anxo López-Felpeto Gómez. Arqueólogo.

Debuxo, deliñación e montaxe ficheiros:

Mª Teresa Alvarellos Senra. Delineante.
Sonia Arcay Rama. Técnica Superior desenvolvemento proxectos urbanísticos e operacións topográficas.
Lucía Suárez Sánchez. Técnica Superior desenvolvemento proxectos urbanísticos e operacións topográficas.
Francisco Dinís Díaz Gallego. Estudante arquitectura.

Secretaría de proxecto e tratamento de textos:

Alexia Granda Ferrero. Administrativa.
Aránzazu Boudín Pestonit. Administrativa.





EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.

CONCELLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA
INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

XUÑO 2012

ÍNDICE

PÁX.

TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

CAPÍTULO I. Natureza, marco legal e ámbito

Art. 1.	Natureza	1
Art. 2.	Marco Legal	1
Art. 3.	Ámbito	1
Art. 4.	Vixencia e Revisión	1
Art. 5.	Relación coa lexislación de Protección do Patrimonio Cultural de Galicia	2
Art. 6.	Relación co Plan Xeral	2
Art. 7.	Alcance Normativo dos Documentos	2

TÍTULO II. DESENVOLVEMENTO, EXECUCIÓN E XESTIÓN DO PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO I. Desenvolvemento e execución

Art. 8.	Competencias	3
Art. 9.	Instrumentos	3
Art. 10.	Dos Estudos de Detalle	3
Art. 11.	Documentación dos Estudos de Detalle	5
Art. 12.	Tramitación dos Estudos de Detalle	5
Art. 13.	Dos Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias	6
Art. 14.	Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización	6
Art. 15.	Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización	6
Art. 16.	Tramitación dos Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias	7
Art. 17.	Dos Proxectos de Rehabilitación do Espazo Urbano	8
Art. 18.	Tramitación dos Proxectos de Rehabilitación do Espazo Urbano	8
Art. 19.	Dos proxectos de edificación	8
Art. 20.	Obras nas edificacións existentes	9
Art. 21.	Obras de demolición	9
Art. 22.	Obras de nova edificación	9
Art. 23.	Documentación dos proxectos de obras nos edificios existentes	9
Art. 24.	Documentación específica dos proxectos de obras de demolición	11
Art. 25.	Documentación dos proxectos de obras de nova edificación	11

CAPÍTULO II. XESTIÓN DO PLAN ESPECIAL

Art. 26.	As Áreas de Rehabilitación	12
Art. 27.	Órganos asesores en materia de protección do patrimonio cultural	13
Art. 28.	Obrigas dos propietarios de terreos	14



PÁX.

TÍTULO III. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO E AMBIENTAL

CAPÍTULO I. DEBERES XERAIS DE CONSERVACIÓN DOS INMOBLES

Art. 29.	Obrigas xerais dos propietarios para a conservación dos inmobles	15
Art. 30.	Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato das edificacións	16
Art. 31.	Colaboración da Administración na conservación dos inmobles	17
Art. 32.	Obrigas particulares dos propietarios para a conservación e adecuación dos edificios	17
Art. 33.	Obras de interese arquitectónico, histórico ou ambiental de carácter ordinario	18
Art. 34.	Obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario	19
Art. 35.	Ordes de execución de obras de conservación	20
Art. 36.	Ordes de execución de obras de interese arquitectónico	20
Art. 37.	Procedemento para a execución de obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario	21
Art. 38.	Execución subsidiaria das obras	21

CAPÍTULO II. SUPOSTOS DE DECLARACIÓN DE RUÍNA E DEMOLICIÓN DAS EDIFICACIÓN

Art. 39.	Edificios en estado ruinoso	23
Art. 40.	Condicións para a demolición	24
Art. 41.	Sancións en caso de derruba de edificios protexidos	25

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DO MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 42.	Conservación e reforma de elementos visibles	26
Art. 43.	Protección dos elementos singulares do espazo público	26
Art. 44.	Limitacións á publicidade exterior	26
Art. 45.	Protección do arboredo	28
Art. 46.	Instalacións eléctricas, telefónicas e demais cableados	29
Art. 47.	Mobiliario urbano	30

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 48.	Obxecto e ámbito de aplicación	31
Art. 49.	Tipos de intervencións arqueolóxicas	31
Art. 50.	Delimitación das áreas de protección do patrimonio arqueolóxico	33
Art. 51.	Cautelas específicas para a protección do patrimonio arqueolóxico	34
Art. 52.	Tramitación	48
Art. 53.	Contidos documentais	41
Art. 54.	Funcións da Oficina Municipal de Arqueoloxía	44

TÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DAS ACTUACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIÓN XERAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 55.	Tipo de actuacións e obras nos edificios	46
Art. 56.	Actuacións de conservación, mantemento e reparación	46
Art. 57.	Actuacións de restauración	46
Art. 58.	Actuacións de rehabilitación	47
Art. 59.	Actuacións de reestruturación	48
Art. 60.	Actuacións de ampliación	49

CAPÍTULO II. ACTUACIÓN PARCIAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 61.	Actuacións de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores	50
Art. 62.	Actuacións de adecuación de fachadas e elementos exteriores de locais en planta baixa	51
Art. 63.	Actuacións parciais de rehabilitación de pisos e locais	51
Art. 64.	Actuacións de consolidación	52



PÁX.

CAPÍTULO III. ACTUACIÓNS DE DEMOLICIÓN OU NOVA EDIFICACIÓN

Art. 65.	Actuacións de demolición	53
Art. 66.	Actuación de nova edificación	53

TÍTULO V. REGULACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 67.	Clasificación xeral	55
Art. 68.	Patrimonio arquitectónico catalogado	55
Art. 69.	Caracteres determinantes do edificio a efectos da súa catalogación	55
Art. 70.	Clasificación do patrimonio arquitectónico catalogado	56
Art. 71.	Elementos desconformes en edificios catalogados	57
Art. 72.	Patrimonio arquitectónico non catalogado	58
Art. 73.	Clasificación do patrimonio arquitectónico non catalogado	58

CAPÍTULO II. ACTUACIÓNS AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

Art. 74.	Determinacións xerais	60
Art. 75.	Documentación para a intervención no edificio	60
Art. 76.	Autorización de actuacións xerais	61
Art. 77.	Actuacións en edificios monumentais declarados Bens de Interese Cultural. (Nivel 1)	61
Art. 78.	Actuacións en edificios de excepcional valor arquitectónico, histórico e cultural de protección integral. (Nivel 2)	62
Art. 79.	Actuacións en edificios de características singulares e de elevado valor arquitectónico de protección estrutural. (Nivel 3)	63
Art. 80.	Actuacións en edificios de características tipolóxicas e compositivas de especial significación arquitectónica ambiental (Nivel 4)	64
Art. 81.	Actuacións en edificios de interese ambiental no conxunto. (Nivel 5)	65

CAPÍTULO III. ACTUACIÓNS AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NON CATALOGADO

Art. 82.	Determinacións xerais	67
Art. 83.	Documentación para a intervención no edificio	67
Art. 84.	Actuación en edificios non catalogados conformes coa ordenación. (Nivel 6)	67
Art. 85.	Actuacións en edificios non catalogados desconformes coa ordenación (Nivel 7)	67

TÍTULO VI. NORMAS XERAIS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME

Art. 86.	Contido	69
Art. 87.	Aliñacións	69
Art. 88.	Rasantes	69
Art. 89.	Parcela	69
Art. 90.	Fondo edificable	70
Art. 91.	Superficie ocupada	71
Art. 92.	Soportais	72
Art. 93.	Altura da edificación	72
Art. 94.	Medición de alturas	73
Art. 95.	Determinación de alturas	73
Art. 96.	Correspondencia entre altura e número de plantas	73
Art. 97.	Cuberta e construcións por riba da altura máxima de cornixa	74
Art. 98.	Plantas da edificación	74
Art. 99.	Planta Ático	75
Art. 100.	Planta baixa	75



PÁX.

Art. 101.	Planta piso	75
Art. 102.	Voos da edificación	76
Art. 103.	Entrantes	77

CAPÍTULO II. CONDICIÓN XERAIS DE ESTÉTICA URBANA

Art. 104.	Definición e ámbito	78
Art. 105.	Fachadas	79
Art. 106.	Acabados e materiais de fachada	79
Art. 107.	Acabados de enfusado e revoco	80
Art. 108.	Acabados mixtos de pedra e revoco	81
Art. 109.	Acabado en pedra vista	82
Art. 110.	Medianeiras e pinchos vistos	82
Art. 111.	Composición e ocos de fachada	82
Art. 112.	Características dos ocos de fachada	84
Art. 113.	Composición e acabados en plantas baixas	85
Art. 114.	Adicións de planta	85
Art. 115.	Carpintería exterior de ocos de fachada	88
Art. 116.	Enreixados	90
Art. 117.	Beirados e cornixas	90
Art. 118.	Cubertas. Forma e materiais	91
Art. 119.	Canos e baixantes de pluviais e de cableado	92
Art. 120.	Chemineas e condutos de ventilación	92
Art. 121.	Antenas	93
Art. 122.	Portadas e escaparates de locais	93
Art. 123.	Toldos e marquesiñas	94
Art. 124.	Rótulos e anuncios en planta baixa	94
Art. 125.	Rótulos en bandeirola	95
Art. 126.	Rótulos e anuncios en plantas altas	95

CAPÍTULO III. NORMAS XERAIS DE USO

Art. 127.	Tipos de usos	96
Art. 128.	Clasificación dos usos	96
Art. 129.	Uso residencial	97
Art. 130.	Uso industrial	99
Art. 131.	Uso terciario	100
Art. 132.	Uso dotacional	103
Art. 133.	Uso garaxe-aparcamento	105
Art. 134.	Regulación dos usos existentes	106

CAPÍTULO IV. CONDICIÓN HIXIÉNICO-SANITARIAS, DE HABITABILIDADE E ACCESIBILIDADE

Art. 135.	Aplicación	107
Art. 136.	Condicións mínimas de habitabilidade	107
Art. 137.	Protección contra incendios	107
Art. 138.	Condicións mínimas de accesibilidade	108

TÍTULO VII. DAS LICENZAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I. LICENZAS

Art. 139.	Actos de edificación e uso do solo	109
Art. 140.	Licenzas en edificios ou conxuntos catalogados	110
Art. 141.	Documentación para obras en edificios ou conxuntos declarados	111



PÁX.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE ZONA
CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO

Art. 142. Ordenanza da Cidade Vella (C.V.)	112
Art. 143. Ordenanza de Atochas-O Derribo (A.D.)	114
Art. 144. Ordenanza da Pescadería Sur (P.S.)	119
Art. 145. Ordenanza da Pescadería Norte (P.N.)	121
Art. 146. Ordenanza de Ensanche (E.)	123

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN DE SISTEMAS

Art. 147. Ordenanza de equipamento e dotacións	126
Art. 148. Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes Públicas	127
Art. 149. Regulación do viario público	128

TÍTULO IX. CONDICIÓNS DA URBANIZACIÓN

Art. 150. Obxecto e contido	129
------------------------------------	-----

CAPÍTULO I. CONDICIÓNS DA REDE VIARIA.

Art. 151. Pavimentación	129
Art. 152. Arboredo	131
Art. 153. Sinalización e mobiliario urbano	131
Art. 154. Condicións de accesibilidade	132

CAPÍTULO II. CONDICIÓNS DAS REDES DE INFRAESTRUTURAS

Art. 155. Abastecemento de auga	133
Art. 156. Saneamento	134
Art. 157. Electricidade	134
Art. 158. Iluminación pública	135
Art. 159. Telefonía e telecomunicacións	135
Art. 160. Galerías de servizos	136

CAPÍTULO III. CONDICIÓNS DO AXARDINAMENTO.

Art. 161. Proxectos de xardinería	137
--	-----

DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA	138
-----------------------------------	-----

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA	138
----------------------------------	-----

ANEXO DE HABITABILIDADE	139
--------------------------------	-----



NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

CAPÍTULO I. Natureza, marco legal e ámbito

Art. 1. Natureza.

O presente Plan Especial revisa e adapta as determinacións do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e A Pescadería de A Coruña, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de A Coruña, en sesión de 14 de decembro de 1998.

Art. 2. Marco Legal.

O marco legal do Plan Especial é o definido pola Lei 9/2002 do 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e as súas modificacións (no sucesivo LOUG). As súas determinacións son as propias dos plans especiais a que se refire a Subsección 4ª da Sección 4ª do Título II da LOUG.

Art. 3. Ámbito.

O ámbito de aplicación do Plan Especial é o definido no vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal, tal e como se recolle en planos de ordenación.

Art. 4. Vixencia e Revisión.

O Plan Especial non entrará en vigor ata que se produza a publicación no Diario Oficial de Galicia dos textos íntegros do acordo de aprobación definitiva, da Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia, previsto no art. 92 da LOUG, e teña transcorrido o prazo previsto no art. 65.2. en relación ao art. 70.2. da “Ley 7/85, del 2 de abril de las Cortes Generales” e no art. 217 da Lei 5/1997, de 22 de xullo, da Administración Local de Galicia.

A súa vixencia será indefinida en tanto non sexa revisado como concreción das determinacións dunha revisión do Plan Xeral de Ordenación Urbana, sen prexuízo das modificacións a que houbera lugar.



As modificacións do Plan Especial regularanse polo establecido nos artigos 90 e 94 da LOUG.

Art. 5. Relación coa lexislación de Protección do Patrimonio Cultural de Galicia.

Atendendo á declaración de Conxunto Histórico-Artístico de parte do ámbito do Plan Especial, mediante Decreto 29/1984 de 9 de marzo da Consellería de Educación e Cultura (DOGA nº 57 de 22 de marzo de 1984) e á súa modificación que se tramita co presente documento, este ten na área afectada o carácter dun Plan Especial de Protección dos previstos na Subsección 3ª da Sección 2ª do Capítulo II da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, de 30 de outubro de 1955 (no sucesivo L.P.C.G.), sendo de aplicación as normas previstas nela, desenvolvendo as determinacións e recomendacións previstas no seu artigo 46.

Art. 6. Relación co Plan Xeral.

Serán de aplicación as Normas do Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña en todos os aspectos non regulados explicitamente no presente Plan Especial.

Art. 7. Alcance Normativo dos Documentos.

O alcance normativo do Plan Especial deriva do contido dos documentos que o integrarán: Ordenanzas e Normas Reguladoras; Planos Normativos de Ordenación; Catálogo de Protección; Estudo Económico-Financeiro; Programa de Actuación e Memoria Xustificativa da Ordenación.

O Catálogo de Protección terá o carácter de documento aberto, sendo susceptible de incorporación de novos elementos no proceso de desenvolvemento e execución do Plan Especial, co procedemento previsto na lexislación vixente.



TÍTULO II. DESENVOLVEMENTO, EXECUCIÓN E XESTIÓN DO PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO I. Desenvolvemento e execución

Art. 8. Competencias.

1. Correspóndelle ao Concello de A Coruña o desenvolvemento e execución do Plan Especial, sen prexuízo da participación dos particulares conforme ao establecido nas leis e na Normativa do presente Plan.
2. A Administración Autonómica e, de ser o caso, os organismos da Administración Central, dentro das súas respectivas atribucións e obrigas, cooperarán co Concello de A Coruña para a consecución dos obxectivos propostos polo Plan, sen prexuízo da atribución competencial de cada Administración no que respecta á conservación e promoción do enriquecemento do patrimonio histórico. As actuacións que se prevexan nos monumentos que sexan ou se poidan declarar B.I.C., os plans directores, proxectos integrais de restauración, proxectos parciais ou calquera outra actuación neles deberán contar con autorización do organismo competente da Xunta de Galicia.

Art. 9. Instrumentos.

Para o desenvolvemento e execución das determinacións do Plan Especial redactaranse os correspondentes Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias, Proxectos e Rehabilitación do Espazo Urbano e Proxectos de Edificación.

Art. 10. Dos Estudos de Detalle.

1. Deberán redactarse Estudos de Detalle cando concorra algunha das seguintes circunstancias:
 - a) Establecer reaxustes ou adoptar aliñacións ou rasantes de elementos ou treitos da rede viaria, en desenvolvemento das previsións contidas no Plan Especial.
 - b) Ordenar os volumes edificatorios.



2. Con ocasión da adaptación ou reaxuste de aliñacións e/ou rasantes non se poderán alterar as existentes mantidas polo Plan, nin proceder á apertura de novas vías que non estean previstas no mesmo.
3. Os Estudos de Detalle nos que se poidan modificar a configuración de volume respecto do definido no presente documento, deberán contar con informe do organismo competente da Xunta de Galicia.
4. Será obrigatoria a redacción dun Estudo de Detalle no ámbito das seguintes unidades edificatorias:
 - . 9127701. Colexio Grande Obra de Atochas. O obxecto do Estudo de Detalle é a ordenación volumétrica de ampliación de usos dotacionais privados ata un máximo de 700 m², podéndose reaxustar e reordenar simultaneamente os volumes existentes, respectando en calquera caso as edificacións existentes catalogadas. A altura máxima resultante da ampliación ou reordenación será de baixo e tres plantas altas.
 - . 9324106. Escolas Populares. O obxecto do Estudo de Detalle é a ordenación volumétrica da ampliación de usos dotacionais privados, ata un máximo do 25% dos 2.317 m² construídos na actualidade, podéndose reaxustar e reordenar simultaneamente os volumes existentes, respectando en calquera caso as edificacións catalogadas existente. A altura máxima da ampliación ou reordenación será de baixo e catro plantas, mantendo un recuamento en relación ao muro do Convento das Bárbaras de igual altura, co obxecto de garantir a privacidade da horta. En relación á rúa Herrerías manterase a altura actualmente existente.
5. A ordenación de volumes deberá ter presente os seguintes principios xerais de deseño:
 - a) As novas construcións que se proxecten non deixarán medianeiras vistas.
 - b) As medianeiras existentes que queden vistas nas edificacións contiguas serán debidamente tratadas.
 - c) Respectarase no posible o arboredo de interese existente.



- d) As liñas de edificación interiores que se adopten ou reaxusten procurarase que coincidan coas liñas das edificacións contiguas existentes.

Art. 11. Documentación dos Estudos de Detalle.

Desenvolvendo os documentos previstos na LOUG, os Estudos de Detalle conterán a seguinte documentación:

- a) Planos de ordenación xeral de volumes e aliñacións a escala mínima 1:250 con indicación dos usos previstos. Nos espazos públicos diferenciaranse as superficies destinadas aos distintos usos (calzada, estacionamento, beirarrúas, paseos, etc.) e, de ser o caso, o esquema de axardinamento.
- b) Definiranse alzados esquemáticos de fachadas así como normas e recomendacións, respecto da composición e tratamento das mesmas, en desenvolvemento das normas xerais establecidas ao respecto polo presente Plan Especial e das que se poidan expresar nas distintas Normas Particulares de Zona.
- c) Perspectivas ou maquetas que reflectan con claridade a ordenación proposta, a escala mínima 1:250.
- d) Plano a escala 1:500 no que se reflecta a integración da ordenación no seu contorno inmediato.
- e) Xustificación da ordenación volumétrica das edificacións e dos usos previstos para as mesmas.
- f) Cadro de Características indicando os diferentes parámetros dimensionais de ordenación volumétrica e edificatoria.
- g) Xustificación da cumprimentación da normativa relativa á eliminación de barreiras arquitectónicas, na medida en que resulte de aplicación.

Art. 12. Tramitación dos Estudos de Detalle.

A tramitación dos Estudos de Detalle axustarase ao disposto no artigo 86 da LOUG.



Art. 13. Dos Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias.

1. A execución material das determinacións do Plan Especial e dos Estudos de Detalle que o desenvolven no relativo ás obras de urbanización, realizarase mediante proxectos técnicos que, segundo o seu obxecto, se incluírán nalgunha das seguintes clases:
 - a) De urbanización. Que desenvolverán integralmente todas as determinacións que o planeamento prevexa en canto a obras de urbanización, tales como vialidade e pavimentación, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, alumado, xardinería e outras análogas.
 - b) De obras ordinarias. Cando desenvolva tan só parcialmente as obras de urbanización previstas no planeamento.
2. As disposicións contidas neste capítulo referidas aos proxectos de urbanización serán de aplicación aos proxectos de obras ordinarias en todos os aspectos que lles afecten, en razón do seu obxecto.

Art. 14. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización.

1. Os Proxectos de Urbanización teñen por obxecto a definición técnica precisa para a realización das obras de acondicionamento urbanístico do solo, en execución do determinado polo planeamento.
2. Non poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolvan -sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións, esixidas pola execución material das obras- nin, en ningún suposto, conter determinacións sobre ordenación e réxime do solo ou da edificación.

Art. 15. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización.

1. Os proxectos de urbanización estarán constituídos polos documentos sinalados na lexislación vixente co detalle e complementos que requira a completa definición executiva das obras comprendidas, incorporando:
 - a) Memoria descritiva do estado actual, con antecedentes dos elementos existentes, características dos materiais e sistemas construtivos, así como dos servizos urbanísticos e o seu estado.



- b) Memoria descriptiva e xustificativa da solución proposta e da súa adaptación ao Proxecto de Normalización proposto polo Plan Especial, definindo os criterios de intervención e a normativa aplicable.
 - c) Memoria de construción, materiais e oficios, definindo todas e cada unha das características dos materiais, as técnicas construtivas utilizadas e a orde de realización dos traballos.
 - d) Definición pormenorizada dos elementos existentes especialmente daqueles sobre os que se vai a intervir, substituír ou restaurar e nese sentido a información reflectirá calquera dato necesario para a súa posterior reposición. Se fóra necesario -coma no caso, por exemplo, dos pavimentos- definiranse despees, trazados, características, elementos a reutilizar, plano de numeración de pezas e forma de desmontaxe, etc. a escala mínima 1/100.
 - e) Definición pormenorizada de todos os elementos con plantas, alzados, seccións de cada un deles e a súa relación ou incrustación no ámbito de intervención, prestando especial atención ao seu acoplamento topográfico e incluíndo por tanto unha definición pormenorizada de perfís e acotacións verticais e horizontais que acrediten unha perfecta execución, incorporando a documentación necesaria que garanta o cumprimento do Proxecto de Normalización.
 - f) Detalles construtivos precisos con escalas mínimas de 1/10 a 1/1 segundo o elemento a definir precisando a composición dos elementos complementarios, sistemas de encontro con outros materiais ou elementos do ámbito.
2. Os proxectos estarán redactados de modo que permitan a persoas distintas aos autores a dirección e execución das obras, as cales formarán un conxunto terminado, de modo que o seu funcionamento sexa completo.
 3. Cada proxecto deberá ir datado e asinado por facultativo competente, sobre o que recaerá a responsabilidade do proxecto e da súa adecuación ao planeamento antecedente.

Art. 16. Tramitación dos Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias.

Os proxectos de urbanización tramitaranse e aprobaranse conforme ao establecido no art. 110.4 da LOUG. Os proxectos de obras ordinarias seguirán o trámite previsto na normativa do ente interesado.



Art. 17. Dos Proxectos de Rehabilitación do Espazo Urbano.

1. Para procurar a mellora do ambiente urbano, o Concello de A Coruña no marco das súas competencias, poderá redactar proxectos de rehabilitación do espazo urbano.
2. Este tipo de proxectos terán por finalidade a adecuación dos espazos libres públicos e das fachadas e elementos exteriores dos edificios que os configuran.

Os proxectos de rehabilitación do espazo urbano terán o contido dun proxecto de urbanización ou de obras ordinarias, segundo o alcance da intervención no espazo público; e terán o contido dun proxecto de edificación co alcance que corresponda ao grao de intervención proposto sobre fachadas e demais elementos exteriores dos edificios.

3. Aprobado o proxecto de rehabilitación do espazo urbano, o Concello poderá esixir aos propietarios a execución das súas determinacións para as edificacións, mediante a emisión de ordes de execución de obras, asumindo os compromisos económicos pertinentes nos casos de obras que excedan dos deberes da propiedade, de acordo co previsto no artigo 199 da LOUG.

Art. 18. Tramitación dos Proxectos de Rehabilitación do Espazo Urbano.

A tramitación e aprobación dos proxectos de rehabilitación do espazo urbano será a prevista para os proxectos de urbanización ou de obras ordinarias, dependendo do contido da intervención proposta no espazo público.

Art. 19. Dos proxectos de edificación.

Os proxectos de edificación, ademais da documentación esixida polo Plan Xeral de Ordenación Municipal, haberán de conter a documentación que se establece neste capítulo.

Para os efectos da súa regulación, as obras de edificación integranse nos grupos seguintes:

- a) Obras nos edificios existentes.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nova edificación.



Art. 20. Obras nas edificacións existentes.

Segundo o tipo de intervención á que se refiran, as obras nos edificios existentes poderán ser:

- a) De Restauración.
- b) De Conservación.
- c) De Consolidación.
- d) De Rehabilitación.
- e) De Reestruturación.
- f) De Ampliación.
- g) De Adecuación de fachadas e elementos exteriores.

Art. 21. Obras de demolición.

Segundo supoñan ou non a total desaparición do edificado, as obras serán:

- a) De demolición total.
- b) De demolición parcial.

Art. 22. Obras de nova edificación.

Segundo o tipo de intervención distinganse as seguintes obras:

- a) De reconstrución.
- b) De substitución.
- c) De nova planta.

Art. 23. Documentación dos proxectos de obras nos edificios existentes.

1. Os proxectos referidos a actuacións en edificacións existentes comprenderán a documentación esixida polas regulamentacións técnicas xerais aplicables en cada caso, e polas particulares de carácter municipal e ademais a seguinte documentación xeral:

- a) Documentación fotográfica, referida ao edificio no seu conxunto e aos seus elementos máis característicos, con especial detalle das partes afectadas polas obras.



- b) Levantamento a escala mínima 1:100 dos estados actuais das plantas, fachadas, cubertas e demais elementos do edificio nos que se prevexa a execución de obras que vaian máis aló das estritas de conservación, con indicación das zonas afectadas pola intervención.
- c) Se as obras afectaran a fachadas ou cubertas do edificio, integración do alzado existente e -de ser o caso- o proposto, na fronte da rúa a escala mínima 1:250.
- d) Descrición dos danos e deficiencias do edificio, reflectida en planos e aportando -de ser o caso- fotografías correspondentes.
- e) Descrición dos usos existentes e do estado de ocupación do edificio.
- f) Xustificación de que as obras proxectadas se axustan á Normativa do Plan Especial e á particularizada do edificio.
- g) Planos de proxecto -de ser o caso- a escala 1:100.

Cando os edificios estean suxeitos a protección individualizada no Catálogo do Plan Especial, esixírase a seguinte documentación adicional:

- a) Memoria histórica, describindo e documentando as características orixinais e a evolución do edificio, co grao de desenvolvemento e precisión adecuados ao valor histórico do mesmo e ao tipo de actuación que se proxecte.
 - b) Xustificación da conservación, restauración ou reposición dos elementos construtivos ou ornamentais orixinais de interese, con documentación gráfica de suficiente precisión.
2. Nos supostos de actuación que afecte a fachadas ou a outros elementos exteriores, con independencia do tipo de obra que se proxecte, aportarase a documentación escrita e gráfica suficiente para a correcta definición das obras, incluíndo:
- a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades e cor dos mesmos.
 - b) Detalles das solucións de carpintería, ferraxes e elementos construtivos ou ornamentais da fachada, cando se prevexa a substitución ou reposición dos



mesmos, a escala mínima 1:20. No caso de proxectarse galerías detallaranse alzados a escala mínima 1:20, con detalles construtivos a escala mínima 1:10.

- c) Detalle de elementos da cuberta, como bufardas ou chemineas, cando se prevexa a substitución dos mesmos, a escala mínima 1:20.
- d) Xustificación da supresión de elementos desconformes coa composición arquitectónica do edificio.

Art. 24. Documentación específica dos proxectos de obras de demolición.

Ademais da documentación técnica regulamentariamente esixible, os proxectos de demolición incluírán documentación adecuada para poder estimar a súa necesidade ou conveniencia e, de ser o caso, testemuña fotográfica do edificio ou parte do mesmo a demoler.

Art. 25. Documentación dos proxectos de obras de nova edificación.

Os proxectos de nova edificación comprenderán a documentación esixida polas regulamentacións técnicas xerais aplicables en cada caso, e polas particulares de carácter municipal, e, ademais, a seguinte documentación xeral:

- a) Alzado da nova edificación integrado na fronte da rúa, a escala mínima 1:250.
- b) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades, e cor dos mesmos.
- c) Detalle de solucións de carpintería, ferraxe exterior e elementos construtivos ou ornamentais de fachada a escala mínima 1:20. En caso de proxectarse galerías, detallaranse alzados e sección das mesmas, a escala 1:20, con detalles construtivos a escala mínima 1:10. Detalles de elementos de cuberta a escala mínima de 1:20.



CAPÍTULO II. XESTIÓN DO PLAN ESPECIAL

Art. 26. As Áreas de Rehabilitación.

1. A declaración de Área de Rehabilitación da Cidade Vella e A Pescadería, de 14 de novembro de 2003, manterá a súa vixencia sen prexuízo das modificacións e novas delimitacións que poida solicitar o concello de A Coruña no ámbito do Plan Especial unha vez se produza a súa definitiva aprobación.
2. O Concello prestará a axeitada colaboración ás administracións públicas participantes no desenvolvemento das actuacións de rehabilitación integrada, de acordo coas previsións dos Programas Anuais de Actuación, aprobados cos procedementos previstos nas disposicións vixentes.
3. Para os efectos de xestionar a rehabilitación a Oficina Municipal de Rehabilitación baseará a súa actuación nos seguintes principios:
 - a) Solvencia técnica e cultural en relación á xestión do patrimonio edificado, que garanta a coherencia arquitectónica das intervencións respecto á conservación e acrecentamento do patrimonio cultural.
 - b) Capacitación en relación ás técnicas de rehabilitación e ás boas prácticas no relativo ao tratamento, conservación e utilización construtiva dos materiais tradicionais.
 - c) Difusión da información tecnolóxica e da formación profesional dirixida a técnicos e profesionais da construción que vaian a operar na rehabilitación.
 - d) Desenvolvemento dun labor activo na divulgación da natureza da rehabilitación entre os usuarios e propietarios de vivendas.
 - e) Orientación aos demandantes de rehabilitación procurando: identificar as demandas reais (programa, conceptos, necesidades); diagnosticar as necesidades obxectivas; acomodar as solucións ás esixencias arquitectónicas do edificio e a capacidade económica dos demandantes; introducir a lóxica da rehabilitación lixeira como medio de minimizar os custos e o impacto arquitectónico e optimizar os recursos dispoñibles.



- f) Asistencia integral á xestión da rehabilitación. Baixo o criterio de rexistro administrativo único tanto en relación ao Concello (licenzas) coma diante das outras administracións (axudas e cualificacións).
- g) Seguimento dos programas de rehabilitación, alimentando bases de información que faciliten a xestión dos sucesivos programas.

Art. 27. Órganos asesores en materia de protección do patrimonio cultural.

1. Para os efectos de garantir a adecuada tutela sobre o patrimonio, o Concello de A Coruña constituirá unha Comisión Asesora que estará composta por científicos e técnicos de recoñecido prestixio designados para o efecto, os técnicos municipais responsables, e baixo a presidencia do Alcalde de A Coruña ou persoa en quen delegue. Os asesores membros da Comisión designaranse polo Pleno Municipal en número de, cando menos, cinco; entre eles, un historiador, un arqueólogo e un arquitecto. Dous dos técnicos que formen a Comisión Asesora serán representantes da Consellería de Educación, Cultura e Ordenación Universitaria. Correspóndelle á Comisión Asesora as funcións definidas na presente normativa e as que puideran atribuírselle na resolución municipal que a constitúa.
2. A Comisión asesorará ao Concello no relativo aos aspectos artísticos, históricos e arquitectónicos a considerar para os efectos da protección do conxunto histórico declarado e a súa área de contorno e dos elementos que o compoñen, así como do resto de edificios e elementos incluídos no Catálogo de Protección do Plan Especial. Para tal efecto os seus informes incorporaranse aos expedientes de licenza ou de aplicación de proxectos.
3. A Comisión emitirá os seus informes a solicitude do órgano competente en materia de concesión de licenza e, con carácter xeral, o seu informe será preceptivo para as seguintes actuacións:
 - Proxectos de obras de nova edificación.
 - Proxectos de obras en edificios existentes referidos a:
 - . Adecuación de fachadas e elementos exteriores en edificios catalogados.
 - . Obras de todo tipo nos edificios catalogados de nivel 1, 2 e 3.



- . Obras de reestructuración en edificios de nivel 4.
- . Obras de calquera tipo que afecten directamente ás condicións materiais de conservación e valoración dos elementos catalogados.
- Estudos de Detalle.
- Proxectos de Urbanización ou de obras ordinarias en espazos públicos catalogados.
- Sinalización e mobiliario urbano.

Para facilitar a operatividade no seu funcionamento poderá designar entre os seus membros unha Ponencia Técnica encargada de elaborar as propostas de informe a someter á consideración da Comisión.

4. Sen prexuízo do exercicio das competencias que lle son propias, o Concello de A Coruña poderá solicitar informes ou ditames das Administracións de Patrimonio e dos seus órganos asesores e consultores no marco da colaboración interadministrativa para a tutela do patrimonio cultural.

Art. 28. Obrigas dos propietarios de terreos.

1. Os propietarios de terreos, en tanto titulares de solo urbano, veñen obrigados a custear e de ser o caso executar a urbanización e os seus complementos, a solicitar a licenza de edificación e a edificar os solares na forma e nos prazos previstos pola lexislación vixente.

Singularmente os que se atopen ao interior de ámbitos de xestión urbanística en desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Municipal de 1998, deberán desenvolver as súas determinacións nos prazos establecidos nos seus instrumentos de desenvolvemento e, no seu defecto, na lexislación vixente.

2. Dentro do ámbito do Plan Especial establécese a protección integral da súa estrutura parcelaria polo que os terreos só poderán agregarse, segregarse ou parcelarse nas condicións previstas na presente Normativa.



TÍTULO III. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO E AMBIENTAL

CAPÍTULO I. DEBERES XERAIS DE CONSERVACIÓN DOS INMOBLES

Art. 29. Obrigas xerais dos propietarios para a conservación dos inmobles.

1. Os propietarios das edificacións, terreos, construcións, carteis e instalacións deberán destinalos efectivamente ao uso previsto no planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público, de acordo co establecido no art. 9 da LOUG e, de ser o caso, no art. 25 da LPCG. En calquera caso estarase ao disposto na Ordenanza Municipal de Conservación e Rehabilitación de Inmobles aprobada polo Pleno Municipal en sesión celebrada o 10 de novembro de 2011.
2. Consideraranse contidos neste deber xeral de conservación os seguintes tipos de obras:
 - a) Os traballos e obras necesarios para asegurar o correcto uso e funcionamento dos servizos e elementos propios das construcións e a reposición habitual das súas compoñentes.
 - b) As obras que, sen exceder no seu custo de execución do cincuenta por cento (50%) do valor actual do inmovible, repoñan as construcións e instalacións ás súas condicións anteriores de seguridade e salubridade, reparando ou consolidando os elementos danados que afecten á súa estabilidade ou sirvan ao mantemento das súas condicións básicas de uso, e igualmente aquelas que teñan por obxecto dotar ao inmovible das condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato definidas no artigo seguinte.
3. No ámbito comprendido na declaración de Conxunto Histórico e na súa área de contorno, os propietarios, e de ser o caso os titulares de dereitos reais ou posuidores de edificacións e instalacións, deberán conservalos, mantelos e custodialos de acordo co grao de protección establecido polo Plan Especial, en desenvolvemento da LPCG. Igualmente os propietarios do resto de edificios e elementos catalogados, ademais da obriga xenérica de conservación deberán realizar as obras de conservación e adaptación necesarias para adecualos ás súas condicións estéticas, ambientais, de seguridade, salubridade e ornato público esixidos polo presente Plan Especial.



4. En todo caso os propietarios estarán suxeitos ao cumprimento das normas sobre protección do medio ambiente e dos patrimonios arquitectónico e arqueolóxico, debendo proceder á rehabilitación dos edificios nos casos e nas condicións que estableza o Plan Especial.
5. As administracións competentes cooperarán á conservación dos bens catalogados cando tales obras excederan dos límites do deber de conservación.

Art. 30. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato das edificacións.

Para os efectos previstos no artigo anterior, consideraranse condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato as seguintes:

a) Condicións de seguridade.

Os elementos estruturais verticais e horizontais, forxados e outros deberán garantir a súa función resistente, de acordo co seu sistema estrutural e construtivo específico e condicións de uso do edificio.

As cubertas e cerramentos posuirán unhas adecuadas condicións de estanquidade fronte a auga.

Os revestimentos de fachadas, os beirados e cornixas, saíntes de balcóns, galerías e outros elementos exteriores, manteranse en bo estado de conservación, garantindo a seguridade de persoas e bens.

As redes de acceso: portal, escaleiras e demais elementos posuirán unhas adecuadas condicións de resistencia e seguridade.

Os elementos de protección contra caídas, como balaústres e outros, deberán encontrarse en bo estado.

b) Condicións de salubridade.

Os edificios contarán cando menos con instalacións de subministro eléctrico, distribución de auga, conducións de saneamento e aparatos sanitarios (en vivendas comprenderán cando menos lavabo, inodoro e prato de ducha ou baño) en bo estado de funcionamento.



En caso de dispoñer doutras instalacións, deberán encontrarse así mesmo en bo estado.

A edificación e espazos libres contarán cunha adecuada limpeza e salubridade.

c) Condicións de ornato.

As fachadas, medianeiras vistas e demais elementos exteriores da construción deberán atoparse en bo estado de conservación, mediante o pintado e a limpeza, reparación e reposición dos seus materiais de revestimento.

Art. 31. Colaboración da Administración na conservación dos inmobles.

Se o custo de execución das obras a que se refire o epígrafe 2.b) do artigo 29 rebasara os límites establecidos no mesmo e existiran razóns de utilidade pública ou interese social que aconsellaran a conservación do inmovible, as Administracións competentes poderán optar por subvencionar o exceso de custo sobre a obriga xeral de conservación, ordenando ao propietario a execución ao seu cargo do conxunto de obras necesarias comprendidas dentro da citada porcentaxe do 50% do valor actual do inmovible.

Art. 32. Obrigas particulares dos propietarios para a conservación e adecuación dos edificios.

1. Os propietarios dos edificios, construcións e instalacións deberán garantir a conservación dos mesmos mediante o seu mantemento en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público e, de ser o caso, deberán promover as obras necesarias para a adecuación ou recuperación da súa conformación arquitectónica e os seus elementos de interese histórico e ambiental, de acordo co seu Nivel de Protección.
2. En particular, os propietarios de edificios que inclúan elementos exteriores sinalados como desconformes en Fichero de Catalogación de unidades edificatorias suxeitas a protección nos Planos de Ordenación de Alzados ou nas ordenanzas do presente Plan Especial, deberán proceder a suprimilos, substituíndoos, de ser o caso, por elementos conformes coas características arquitectónicas específicas do edificio e de acordo coas condicións do Plan Especial.



Esta obriga esténdese aos titulares de locais comerciais en planta baixa, dos cales as fachadas fosen total ou parcialmente desconformes.

Esta obriga farase efectiva por decisión da propiedade acompañando o desenvolvemento do tipo de actuación que en cada caso establece o Plan, ou a instancias das administracións competentes mediante ordes de execución que haberán de distinguir -para ser custeadas pola Entidade ordenante- as obras que excedesen do deber de conservación dos propietarios.

3. As actuacións xerais na edificación levarán consigo, obrigatoriamente, a adecuación dos elementos desconformes sinalados no Plan.

Art. 33. Obras de interese arquitectónico, histórico ou ambiental de carácter ordinario.

Comprenden as obras que se atopan incluídas dentro dos límites do deber xeral de conservación dos edificios especificado no art. 29 da presente Normativa. Consideraranse obras de carácter ordinario, en fachadas a espazos públicos, medianeiras ou fachadas a espazos libres privados que contiveran elementos de interese, as seguintes:

- a) Revocaduras, enfuscados e pinturas ou outros revestimentos en paramentos verticais; reparación e reposición de materiais pétreos, en fachadas con este material.
- b) Obras de conservación, reparación e outros tratamentos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos ou decorativos existentes, como beirados e cornixas, ferraxes, molduras, carpintería exterior e portas de acceso.
- c) Obras de conservación, reparación e outros tratamentos particulares de frontes comerciais, sempre que xa se atopasen adaptados basicamente ás características e composición arquitectónica do edificio.
- d) Supresión ou substitución de elementos exteriores desconformes, como rótulos, carteis, cables, marquesiñas, etc.



Art. 34. Obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Incluirán as obras nas que a súa execución puidera exceder dos límites do deber xeral de conservación e que afectasen a elementos arquitectónicos ou decorativos protexidos polo Plan Especial.
2. Nestas condicións consideraranse especificamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espazos públicos, medianeiras ou fachadas a patios que contiveran elementos de interese:
 - a) Recuperación de acabados especiais en fachadas, que foran alterados ou suprimidos. En particular, en fachadas con revestimentos inadecuados, incluíranse nestas obras a supresión dos mesmos e a restitución daqueles conformes ás características arquitectónicas e históricas do edificio. Non terá carácter extraordinario o revoco e pintado de cachoterías vistas.
 - b) Obras de restauración ou reposición de elementos arquitectónicos ou decorativos orixinarios do edificio, desaparecidos ou irrecuperables polo seu grao de deterioro. Por exemplo, incluíranse entre estas obras as de restauración ou recuperación de carpinterías singulares de fiestras, balcóns ou porta exterior; as de restauración ou reposición de balaústres orixinais, etc.
 - c) Obras de restitución da composición orixinaria de fachadas.
3. Así mesmo, en fachadas de plantas baixas con alteracións substanciais da composición orixinal, ou en frontes comerciais con elementos que ocultasen machóns ou outros compoñentes da estrutura vertical ou que incluísen outros elementos decorativos non conformes coas características e composición arquitectónica do edificio, poderase considerar como obras de carácter extraordinario as que permitan acadar unha coherente adaptación e integración formal, mediante a restitución das partes que fosen alteradas ou a instalación de novos elementos, en conformidade coas condicións do Plan Especial.
4. Poderán ser tamén consideradas como obras de carácter extraordinario, as que se dirixiran á restauración ou reposición de elementos arquitectónicos ou decorativos en espazos interiores do edificio, como pavimentos ou elementos ornamentais de paramentos verticais ou horizontais de portais, escaleiras, vidreiras decorativas, etc.



5. A cooperación das Administracións competentes á conservación dos bens do patrimonio histórico referirase ao custo das obras que excedendo do deber xeral de conservación non supoña un aumento do valor do inmovible.

Art. 35. Ordes de execución de obras de conservación.

O Concello e demais Administracións no ámbito das súas competencias ordenarán aos propietarios a execución das obras necesarias para garantir as condicións de seguridade, salubridade e ornato comprendidas no deber xeral de conservación, así como a execución das obras de conservación e mantemento dos edificios e instalacións de acordo co grao de protección establecido no Plan Especial.

A orde de execución poderá ser emitida de oficio por estas Administracións, ou a instancias de calquera interesado.

As obras executaranse a cargo dos propietarios, ata a proporción establecida no art. 29.2.b) e a cargo da Administración na parte que excedese esa proporción, cando se dese o suposto previsto no artigo 31.

Art. 36. Ordes de execución de obras de interese arquitectónico.

1. De acordo co previsto no art. 199 da LOUG, o Concello e demais organismos competentes, poderán ordenar a execución de obras de conservación ou reforma en fachadas ou espazos visibles desde a vía pública, para a súa adecuación arquitectónica, ou valoración estética e formal, de acordo coa Normativa do presente Plan.

2. A orde de execución distinguirá:

- a) As obras comprendidas dentro do deber de conservación dos propietarios, definidas por tanto no concepto de obras de interese arquitectónico de carácter ordinario.
- b) As obras que excedesen deses deberes, definidas no concepto de obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario.

3. As obras de carácter ordinario executaranse a cargo dos propietarios, sen prexuízo de que estes poidan acceder ás axudas económicas ou doutro tipo establecidas polas Administracións Públicas para a realización de actuacións desa natureza.



4. As obras de carácter extraordinario que excedan do deber de conservación correrán a cargo da Entidade que as ordenara.

Art. 37. Procedemento para a execución de obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario.

A emisión de ordes de execución de obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario, por parte da Administración, axustarase a un dos procedementos seguintes:

- a) A orde irá acompañada dunha memoria descritiva e documentos gráficos suficientes para a realización das obras co seu correspondente orzamento, sinalando as formas de pagamento do mesmo e o procedemento para o control da súa execución.

O propietario expresará por escrito a súa conformidade co contido e orzamento das obras, procedendo a súa execución e recibindo o importe das mesmas que excedera do seu deber de conservación, nas condicións establecidas na orde.

- b) A orde poderá limitarse a describir xenericamente o contido das obras, requirindo ao propietario para a presentación da documentación técnica e orzamento particularizado, co fin de proceder -de ser o caso- á aceptación do mesmo e fixar as súas condicións de pagamento.

Art. 38. Execución subsidiaria das obras.

1. Cando os propietarios non realicen no prazo e forma debidas as obras esixidas nas ordes de execución ou as actuacións de conservación, mantemento e custodia para as que fosen requiridos pola Administración competente a Entidade que emitise a orde ou o requirimento quedará habilitada para adoptar calquera das seguintes medidas conforme ao establecido na Ordenanza Municipal de Conservación e Rehabilitación de Inmobles:

- a) Execución subsidiaria.
- b) Imposición de multas coercitivas.
- c) Expropiación de conformidade coa lexislación urbanística.

2. No caso de que se tratara de obras comprendidas dentro do deber xeral de conservación dos inmobles ou de obras de interese arquitectónico de carácter



ordinario, esixirase o seu pagamento aos propietarios, sen prexuízo das sancións que puidesen aplicarse.

3. Se se tratara de obras de consolidación ou reparación que excederan do deber xeral de conservación, ou de obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario, non poderá esixirse o pagamento das mesmas senón na parte correspondente ao límite de dito deber.



CAPÍTULO II. SUPOSTOS DE DECLARACIÓN DE RUÍNA E DEMOLICIÓN DAS EDIFICACIÓNS

Art. 39. Edificios en estado ruinoso.

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, procederá á súa declaración. Cando a construción estivera catalogada, na resolución haberase de indicar o carácter ordinario ou inminente da ruína.

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

a) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais.

Elementos estruturais son aquelas partes da edificación concibidas para cumprir unha función resistente.

Enténdese por esgotamento a perda das condicións de elasticidade e resistencia dos elementos estruturais ata o punto de poñer en risco a seguridade do edificio.

A determinación da situación á que se refire este apartado levarase a cabo mediante:

- 1) O inventario pormenorizado dos elementos estruturais da edificación con expresión da súa contía nas unidades métricas habituais e da proporción de cada un en relación co total expresado de forma porcentual.
- 2) A proporción de cada un dos elementos que deba ser reconstruído expresada, igualmente, en forma porcentual.
- 3) Precisarase a extensión dos danos a reparar mediante a suma dos produtos das porcentaxes de cada elemento a reconstruír, ás que se refire o apartado 2), e as porcentaxes do elemento na totalidade dos estruturais, ás que se refire o apartado 1).

b) Cando o custo das obras de reparación necesarias sexa superior ao 50% do valor actual do edificio ou das plantas afectadas, excluído o valor do terreo.



Son obras de reparación necesarias as obras indispensables para consolidar, asegurar ou substituír os elementos danados que afecten á súa estabilidade ou que sirvan ao mantemento das súas condicións básicas de uso, para restaurar a construción a un estado que non constitúa perigo de ruína.

A determinación do valor actual da edificación levarase a cabo a partir do valor de reposición da mesma, minorado en razón da depreciación que pola súa idade teña sufrido a edificación.

Para os efectos determinar se o custo das obras de reparación supera o 50 por cento do valor da construción, utilizarase a seguinte fórmula:

$$Pr = (Cr \times 100) / Va$$

Sendo Pr a porcentaxe que sobre o valor do inmovible supón o custo de reparación, Cr o custo das obras de reparación, e Va o valor de reposición a novo da construción.

c) Cando se requira a realización de obras que non puideran ser autorizadas en razón do réxime establecido polo Plan Especial para os edificios en situación de fóra de ordenación.

3. As deficiencias referentes a instalacións ou servizos en materia de salubridade non serán tidas en conta a efectos da declaración do estado ruinoso da edificación.

4. En calquera caso estarase ao disposto na Ordenanza Municipal de Conservación e Rehabilitación de Inmobles do Concello de A Coruña.

Art. 40. Condicións para a demolición.

A declaración de ruína dun inmovible afectado por normativa de protección en calquera dos seus graos e situacións, non suporá a procedencia da súa demolición sen a previa autorización da administración competente, de conformidade co disposto no art. 41 da LPCG. E isto sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e dos seus ocupantes.

En atención ao deber xeral de conservación, a Administración poderá esixir do propietario a reparación do edificio catalogado co compromiso de custear as obras que,



excedendo do 50% do seu valor actual, permitan restaurar a construción a un estado que non constitúa perigo de ruína.

Art. 41. Sancións en caso de derruba de edificios protexidos.

Cando se derrubara total ou parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección en calquera dos seus graos, sen licenza ou orde de execución ou sen axustarse ás súas condicións, a propiedade do inmovble e quen executara materialmente a derruba virán obrigados solidariamente á súa reconstrución, sen prexuízo das sancións económicas que procedan, conforme á lexislación vixente.



CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DO MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 42. Conservación e reforma de elementos visibles.

1. En aplicación do Art. 199 da LOUG o Concello poderá ordenar, por motivos de interese turístico ou estético, a execución de obras de conservación e reforma en fachadas ou medianeiras visibles desde as vías e espazos libres públicos. Tanto as fachadas principais ou traseiras coma as medianeiras visibles deberán recibir o tratamento propio das fachadas á vía pública, podendo esixirse, de ser o caso, a adecuación de ocos, balcóns, miradoiros ou da súa decoración. As cubertas que se dominan desde os espazos públicos consideraranse a estes efectos incorporadas á fachada.

Art. 43. Protección dos elementos singulares do espazo público.

1. Os elementos singulares e o conxunto dos espazos públicos incluídos no Catálogo anexo do Plan Especial estarán expresamente protexidos.
2. Conservaranse os trazados, materiais e despieces que se catalogan, sen prexuízo da reposición dos elementos deteriorados, que haberán de presentar as mesmas características métricas, materiais e de textura dos substituídos.
3. As estatuas, monumentos, elementos do mobiliario urbano e de urbanización do espazo público que se catalogan estarán sometidos a protección integral, debendo, en consecuencia, conservarse e restaurarse.
4. Os elementos de heráldica e conmemorativos catalogados manteranse na súa posición. Nos supostos de substitución da edificación na que se integran haberán de incorporarse á nova edificación, debendo constar expresamente no proxecto a súa integración.

Art. 44. Limitacións á publicidade exterior.

1. A publicidade exterior no ámbito do Plan Especial incluído no Conxunto Histórico declarado, na súa zona de contorno, e no resto de edificacións incluídas no Catálogo de Protección, regúlase de conformidade co establecido no art. 46.5. da LPCG.



2. Expresamente prohíbese:

- a) A fixación directa de carteis publicitarios sobre edificios, muros e cercas.
- b) A fixación de soportes exteriores ou bastidores exentos ou luminosos en valos, rúas, prazas, sobre edificios en muros ou cercas, en cornixas ou tellados, en xardíns ou parques públicos ou privados, ou en plataformas de tráfico.
- c) A fixación ou pintado exterior de publicidade sobre medianeiras da edificación, aínda que fose circunstancial.

3. Só se permitirán, previa licenza, os carteis ou rótulos que, nos bens sobre os que teñan título legal suficiente, sirvan para indicar a denominación social de persoas física ou xurídicas ou o exercicio da actividade mercantil, industrial, profesional ou de servizos a que as mesmas se dediquen, sempre que se axusten ás normas contidas no presente Plan Especial e non teñan finalidade estritamente publicitaria.

Igualmente autorízanse as instalacións publicitarias sobre soportes deseñados para tal efecto polo Concello como pezas do mobiliario urbano público.

4. No resto do ámbito do Plan Especial estarase ao disposto na normativa vixente, e en concreto na Ordenanza Municipal Reguladora da Publicidade Exterior ou norma que a substitúa.
5. En todas as obras de nova construción, de reforma ou ampliación, demolición, escavación ou movementos de terra, será obrigatoria a colocación do rótulo identificativo das características das obras, segundo modelo aprobado polo Concello. Así mesmo poderanse autorizar, previa licenza, soportes exteriores publicitarios relativos ás actividades relacionadas coa execución das obras. Ditos carteis, de iguais dimensións que o anterior manteranse soamente durante o período máximo de duración das obras, segundo as condicións de concesión das licenzas.
6. Non se permitirán anuncios sobre postes de iluminación, de tráfico (indicacións e semáforos), de paradas do transporte público ou outros análogos na vía pública. Previa autorización, poderán permitirse nas marquesiñas ou esperas das paradas de transporte público, quioscos e cabinas telefónicas, sempre incorporadas dentro das súas superficies, sen sobresaír en ningún punto.



7. De xeito provisional e con ocasións excepcionais, como feiras, festas, manifestacións e exposicións, o Concello poderá autorizar anuncios non comerciais, limitados ao tempo que dure o acontecemento, que de inmediato deberán retirarse unha vez termine o mesmo.
8. A publicidade que non reunise os requisitos dos números precedentes estará “fóra de ordenación”, desde a data de entrada en vigor do presente Plan e non poderá renovar a súa licenza anual de instalación, sen que iso confira dereito a indemnización, excepto cando a suspensión se impuxera antes da data de caducidade da concesión do anunciante. En todo caso, cando se realice obra maior en edificio con publicidade fóra de ordenación, esixirase a súa corrección ou supresión simultánea.
9. A instalación en espazos públicos de calquera clase de publicidade sen autorización municipal considerárase infracción urbanística, procedendo os servizos municipais á súa inmediata retirada ou demolición por obstrución da vía pública, sen máis trámites, pasando ao anunciante o tanto dos custos da súa retirada.

Art. 45. Protección do arboredo.

1. O arboredo catalogado e o existente de porte significativo no espazo público ou privado deberá conservarse, coidarse e protexerse das pragas e das accións que puidesen ocasionar a súa destrución parcial ou total; sendo precisa para a corta ou replantación a previa solicitude de autorización ao Concello.
2. Cando unha obra poda afectar a algunha árbore da vía pública acomodárase o proxecto de obra para evitar o seu deterioro ou, se puidesen ser reemplazados, incluírase na licenza da obra a obriga de repoñer as árbores que houberen de afectarse pola mesma, con plantación de igual número, especies e porte suficiente e por conta do promotor das obras.

Igual consideración terase co arboredo significativo existente nos espazos libres privados.
3. Cando a execución dunha obra, maior ou menor, poida afectar, danar ou menoscabar algún exemplar arbóreo público ou privado que houberse de conservarse segundo a licenza outorgada, esixirase polo Concello e garantírase polo construtor que durante o transcurso das obras o tronco e pólas máis expostas, ata unha altura mínima de



2,50 m, dispoña dun axeitado recubrimento ou protección ríxida que impida o seu deterioro.

4. Prohíbese instalar, fixar, atar, colgar ou cravar calquera clase de elemento, corda, cable, cartel, anuncio ou obxectos similares fixos ou provisionais nas árbores da vía pública, dos parques ou xardíns públicos ou privados.
5. O abandono, omisión manifesta ou negligencia no cumprimento destas normas dará lugar a infracción urbanística, coas responsabilidades e sancións a que houbera lugar.

Art. 46. Instalacións eléctricas, telefónicas e demais cableados.

1. Conforme ao establecido no artigo 48.6. da LOUG e 46.5 da LPCG as instalacións eléctricas, telefónicas e demais instalacións por cable haberán de ser subterraneizadas. As antenas de televisión, as pantallas de recepción de ondas e os dispositivos similares situaranse en lugares que non prexudiquen a imaxe urbana do conxunto.

Nas instalacións aéreas existentes, producirase a subterraneización mediante convenio entre as compañías concesionarias e o Concello, de modo que se realice de forma simultánea coas aperturas de gabias doutros servizos ou renovación de pavimentos, por conta das compañías respectivas e previa a oportuna programación e coordinación.

A implantación de infraestruturas de telecomunicacións no ámbito do Plan Especial estará ao establecido na Ordenanza Municipal correspondente.

2. As compañías concesionarias non poderán instalar novos postes nin soportes de cableado aéreo, quedando os actualmente existentes fóra de ordenación.

En tanto non se proceda á súa subterraneización, os cables que discorran polas fachadas dos edificios haberán de facelo pola liña de cornixa en sentido horizontal e na liña de medianeira en sentido vertical.

3. Toda actuación xeral sobre o edificio sexa de obra nova, de reforma ou rehabilitación haberá de prever a instalación de contadores, empalmes e caixas dentro dos edificios, procurando a súa integración nos espazos comúns ou de acceso, sen



deterioralos. Así mesmo preverá a instalación de conducións verticais de acometida desde condución subterránea na liña de medianeira.

Art. 47. Mobiliario urbano.

Para a regulación dos elementos do mobiliario urbano redactarase un ou varios proxectos específicos.

Estes Proxectos de Normalización dos Elementos do Espazo Urbano procurarán acadar a unidade suficiente destes elementos en atención a cada área morfolóxica en que se subdivide o ámbito, para os efectos de facilitar a percepción e disfrute do seu espazo urbano, tendo a tramitación administrativa dunha ordenanza municipal.



CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 48. Obxecto e ámbito de aplicación.

A normativa orientada á protección e conservación do Patrimonio Cultural así como a que atinxe á regulación da actividade arqueolóxica debe o seu marco legal ao determinado no Título V da Lei 16/1985 de 25 de xuño do Patrimonio Histórico Español, na Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, así como no Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

O ámbito de aplicación desta normativa será coincidente co do propio Plan Especial, estando encamiñada, mediante o seu desenvolvemento, á detección, documentación, valoración, adscrición, protección, conservación e posta en valor de evidencias de interese arqueolóxico, sen menoscabo da súa axilidade na asunción do *tempus* que o propio evoluir urbanístico requira de seu e co que pretende confluír.

Art. 49. Tipos de intervencións arqueolóxicas.

Malia que non necesariamente terán de concorrer na posta en práctica das ordenanzas de actuación arqueolóxica que atinxen ao Plan Especial, respondendo en todo caso a estratexias concretas e predeterminadas, e á marxe de calquera outra contemplada na lexislación vixente en materia de Patrimonio (artigo 57 da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia e Cap. I do Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia), son previsibles os seguintes tipos de actividades arqueolóxicas:

- CONTROL ARQUEOLÓGICO DE REMOCIÓN DE TERRAS: Intervención definida como a supervisión por un arqueólogo dun proceso de obras que afecten ou poidan afectar un espazo onde se presuma a existencia de restos arqueolóxicos (artigo 56.3º da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia).

Dita actuación debe estar encamiñada á constatación ou desestimación de tal presunción, realizándose mediante a observación directa, a pé de obra, por un licenciado superior con estudos de Prehistoria e Arqueoloxía.

As obras sometidas a control arqueolóxico poderán ser executadas por medios manuais ou mecánicos.



- **SONDAXE ARQUEOLÓXICA:** Intervención definida como aquela remoción de terras complementaria da prospección, encamiñada a comprobar a existencia dun xacemento arqueolóxico ou recoñecer a súa estratigrafía. Calquera toma de mostras en depósitos arqueolóxicos considérase dentro deste apartado (artigo 57.b da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia).

Concrétase na execución, mediante escavación por medios manuais, en todo caso con metodoloxía arqueolóxica, de calicatas distribuídas sobre a superficie da área obxecto de intervención, en forma, amplitude, proporción e disposición axeitadas a fin de procurar unha precisa avaliación do potencial arqueolóxico tomando como base unha lectura estratigráfica integral e o recoñecemento e valoración de estruturas, materiais, mobles e demais evidencias de carácter arqueolóxico.

- **ESCAVACIÓN ARQUEOLÓXICA:** Intervención definida como a remoción, no subsolo ou en medios subacuáticos, que se realice co fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos ou paleontolóxicos con eles relacionados (artigo 57.c da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia).

Consiste na escavación por medios manuais, asemade con metodoloxía arqueolóxica, ben da totalidade ou ben dunha ampla superficie da área obxecto de intervención, en todo caso de xeito continuo, a fin de documentar, valorar, adscribir e recuperar os restos de interese arqueolóxico previamente coñecidos en base á observación superficial ou intervencións de control ou sondaxes arqueolóxicas.

- **ANÁLISE ESTRATIGRÁFICA DE PARAMENTOS:** Consiste na lectura estratigráfica, con criterios e metodoloxía arqueolóxica, das estruturas murarias tanto emerxentes como subsuperficiais integrantes do edificio soporte da intervención ou asociadas ao mesmo, a fin de determinar basicamente a secuencia e a adscrición cronolóxica e cultural das súas fases construtivas.

A consideración do edificio como xacemento construído invita ao emprego do método estratigráfico na lectura dos seus paramentos supoñendo o estudo de técnicas construtivas, dos materiais empregados, as súas formas, dimensións e disposición sendo susceptible daquela de permitir por si mesmo ou mediante a integración e a interacción coa información derivada doutro tipo de actuación arqueolóxica xa tipificada (control arqueolóxico, sondaxes valorativas, escavación en área aberta) a incorporación aos procesos de actuación urbanística a que houbese lugar.



Art. 50. Delimitación das áreas de protección do patrimonio arqueolóxico.

Tendo en conta as particularidades do espazo abranguido polo Plan Especial e o devir no tempo da ocupación humana a el asociada, reflectida na documentación histórica e transparentada na observación sobre o terreo, así como as expectativas que cabe agardar en relación coa distribución e potencialidade do rexistro arqueolóxico, considérase conveniente a súa división en tres áreas singulares:

Zona A.

Adscrita a aquelas zonas nas que existe constancia de documentación singular de carácter histórico e/ou arqueolóxico ou nas que a potencialidade (se tivesen constatado evidencias subsuperficiais desta natureza ou non) se considera en todo caso especialmente relevante para a comprensión da evolución histórica do espazo urbano.

Relaciónanse de maneira especial coa dispersión de restos de adscripción galaico-romana de entidade, coas áreas de implantación medieval conformadas pola trama urbana do barrio de A Pescadería (nas súas fases de conformación durante a Baixa Idade Media) e cos perímetros de amurallamento (Baixa Idade Media) e abaluartamento (Idade Moderna) da Cidade Vella en calquera das súas fases.

Zona B.

Engloba aquelas zonas lindantes coa anterior susceptibles de integrar no subsolo evidencias residuais da ocupación galaico-romana e, de xeito máis evidente, estruturas urbanas de expansión do barrio de A Pescadería e outras complementarias ás estruturas defensivas abaluartadas (Fronte de terra estendida entre a denominada Coiraza e os baluartes do Caramanchón e o Malvecín).

Intégranse no mesmo, aqueles ámbitos de expansión conferidos arredor de centros de carácter eclesiástico como as igrexas de Atocha, San Agustín, San Andrés ou San Roque.

Zona C.

Delimita, dentro do ámbito do Plan Especial aquelas zonas complementarias das anteriores para as que se descoñece a existencia de evidencias de carácter arqueolóxico ou ben son consideradas cunha potencialidade escasa ou nula por mor de



actividades urbanísticas de entidade (provocando o desmantelamento -aparcadoiros- ou recheo masivo -peiraos- de amplas zonas) de adscrición recente.

Esta zonificación poderá ser, poren, revisada en función da nova documentación derivada do desenvolvemento do presente Plan Especial.

Art. 51. Cautelas específicas para a protección do patrimonio arqueolóxico.

En coherencia coa delimitación zonal singularizada para o ámbito, considérase conveniente o establecemento das seguintes cautelas, contempladas poñendo en relación tanto a área arqueolóxica na que se encadran como a natureza e estado previo do espazo soporte das mesmas tanto en niveis superficiais como subsuperficiais:

Cautelas grao I.

Aplicable á superficie incluída na denominada Zona A, consistirá na execución de sondaxes arqueolóxicas valorativas que, tal e como o seu nome indica, teñen por obxectivo a avaliación daqueles elementos do subsolo susceptibles de ser documentados, capaces de proporcionar información arqueolóxica polo valor que supoñen tanto de seu como para a súa incorporación ao *corpus* documental pretendido dentro do Plan Especial, e de xeito máis inmediato, aporten elementos de xuízo ás decisións de carácter urbanístico (dirixidas á protección do patrimonio arqueolóxico) que atinxan ao propio solar obxecto da intervención, aos lindantes e mesmo á área de protección na que se encadra.

A súa posta en práctica consistirá na apertura manual (agás especificacións puntuais razoadas en senso contrario da Oficina de Arqueoloxía do Concello ou da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural) de catas de sondaxe, desenvolvidas en profundidade ata esgotar o potencial estratigráfico (sempre que sexa posible) e distribuídas sobre a superficie do solar, ou tramo do mesmo, obxecto das obras.

Tendo en conta os resultados desta intervención (expostos no correspondente informe valorativo asinado polo arqueólogo director da intervención), e derivando do interese das evidencias documentadas, o arqueólogo municipal propoñerá a continuación das obras sen ningún tipo de cautela arqueolóxica, ou pola contra, a realización dunha actuación complementaria que podería contemplar tanto o control arqueolóxico (directo, a pé de obra) dos movementos de terras provocados polas obras pendentes, como a ampliación das sondaxes xa executadas, ou mesmo a realización dunha escavación arqueolóxica en área.



Calquera destas opcións, e con independencia da fase na que se desenvolva, considérase compatible cos traballos orientados a unha lectura de paramentos emerxentes ou subxacentes, imprescindible para a integración dos datos obtidos na intervención arqueolóxica e arquitectónica e en última instancia para a completa comprensión da vida do inmobile, necesitando pois dunha estratexia combinada e conxunta que atinxe a todos os técnicos implicados na actuación urbanística.

No que respecta á súa tramitación supón a obriga de presentar perante a Oficina de Arqueoloxía do Concello de A Coruña e/ou a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural o pertinente proxecto de sondaxes arqueolóxicas valorativas.

Cautelas grao II.

Aplicable á superficie incluída na denominada Zona B, consistirá na posta en práctica dun control arqueolóxico de remoción de terras.

Este tipo de intervención, consistente na observación directa, a pé de obra, por técnico arqueólogo, do movemento dos materiais subsuperficiais explicitados nos correspondentes proxectos construtivos, ten un dobre obxectivo; por unha parte, a prevención de alteracións que derivadas de ditas obras (realizadas por medios manuais ou mecánicos) puidesen incidir sobre calquera ben integrante do patrimonio arqueolóxico e, por outra, a achega de documentación de carácter estratigráfico susceptible de ser incorporada á documentación xeral prevista para a área do Plan Especial.

Corresponde ao propio arqueólogo director da intervención o establecemento da estratexia e fases baixo a que se ten que desenvolver a mesma, estando suxeitos ao seu criterio tanto a asunción do orde de traballos proposto pola promoción como a súa reorientación en función dunha maior calidade do obxectivo arqueolóxico pretendido.

Esta supervisión poderá ser extensiva aos paramentos naqueles casos nos que a propia remoción de terras comporte ou puidera comportar (pola estratexia desenvolvida, polos medios empregados ou por calquera outra cuestión non previsible de antemán) riscos para a integridade dos mesmos procurando incorporar á documentación do informe arqueolóxico valorativo aqueles aspectos de interese con eles relacionados.

No que respecta á súa tramitación supón a obriga de presentar perante a Oficina de Arqueoloxía do Concello de A Coruña e/ou a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural o pertinente proxecto de control arqueolóxico de remoción de terras.



Cautelas grao III.

Aplicable á superficie incluída na denominada Zona C. O proxecto de obra será autorizado polo Concello, sen necesidade de presentar un proxecto de intervención arqueolóxica, outorgándose unha licenza condicionada.

O promotor ten a obriga de comunicar aos Servizos Técnicos do Concello o inicio das obras con suficiente antelación. O Concello, a través do arqueólogo municipal, deberá inspeccionar a execución dos desterres necesarios.

A aparición de restos arqueolóxicos no transcurso das obras supoñerá a paralización das mesmas e a aplicación das cautelas de grao I ou II, o que deberá aparecer especificado na licenza concedida. Visto o informe do técnico municipal, o Concello deberá informar á Dirección Xeral do Patrimonio Cultural propoñendo o tipo de intervención arqueolóxica máis axeitado en función da natureza e localización das evidencias constatadas.

A existencia de novas evidencias poderá supoñer non só a revisión tocante á delimitación das áreas arqueolóxicas senón tamén a consecuente modificación das cautelas establecidas, a fin de racionalizar o custo económico e social que a propia intervención arqueolóxica puidera comportar para o desenvolvemento urbanístico da área e optimizando os recursos da valoración patrimonial dende a súa documentación, protección, difusión e rendibilidade social.

A este fin, resultará imprescindible a elaboración dun corpus documental que integre a información derivada non só da propia actividade arqueolóxica, senón tamén doutras disciplinas a fin de posibilitar a discriminación de potencialidades e riscos zonais que permitan a adaptación das intervencións ao estado real dos coñecementos.

No caso de se acreditar previamente á concesión da licenza urbanística a inexistencia de evidencias de carácter arqueolóxico en áreas perfectamente definidas, ben sexa por razóns derivadas dos resultados de intervencións arqueolóxicas anteriores en puntos coincidentes ou lindantes, da inexistencia de potencial arqueolóxico polo afloramento da rocha do substrato (sen alteracións antrópicas de interese) ou polo seu esgotamento provocado por actividades de decapado, por se ter executado en momentos pretéritos a escavación ata cotas maiores ás agora pretendidas (sotos, garaxes, socalcos de nivelación, caixas de cimentación, ...), ou calquera outra circunstancia que puidera facer innecesaria ou imposibilitar a actuación arqueolóxica, o propio Concello de A Coruña poderá autorizar o proxecto construtivo sen ser preceptivo o proxecto arqueolóxico



aínda que outorgando unha licenza condicionada, procedendo de xeito semellante que no caso previsto para as cautelas de grao III. En todo caso, tanto a exención de realización de actuación arqueolóxica como a modificación do tipo de actuación, ten que ser debidamente motivado polo arqueólogo municipal, e requirirá autorización da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

Cando se trate de obras municipais ou derivadas de intervencións en espazos (prazas, xardíns, ...) ou edificios públicos, e mesmo vencelladas á instalación ou reparación de redes de infraestruturas, a execución de calquera das actuacións arqueolóxicas previstas poderá ser realizada directamente polo Servizo Municipal de Arqueoloxía, con cargo aos fondos públicos.

Nas obras debidas á iniciativa particular, tanto en solos de titularidade privada como pública, as intervencións arqueolóxicas serán efectuadas polo Promotor, sendo dirixidas por Técnico Arqueólogo competente.

O financiamento poderá acollerse ao establecido no artigo 63.2 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

Perante todo tipo de eventualidade non contemplada nos apartados anteriores, toda persoa vencellada coa titularidade da licenza de obra (promotores, propietarios, ...) ou a súa execución (concesionarios, construtores, técnicos, ...) ten a obriga de comunicar ao Concello calquera achado susceptible de ser considerado de interese arqueolóxico localizado no ámbito e decurso dos traballos.

O Concello de A Coruña, en virtude do art. 59.4 da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia poderá ordenar a interrupción inmediata das obras no lugar obxecto do achado, por un prazo máximo dun mes, co fin de levar a cabo os traballos arqueolóxicos que se considerasen necesarios. A devandita paralización non comportará dereito a indemnización algunha. No caso de consideralo necesario, poderase dispoñer a prórroga da suspensión das obras por tempo superior a un mes, quedando neste caso suxeitos ao disposto na lexislación vixente sobre expropiación forzosa.

Os materiais arqueolóxicos recuperados procedentes das actuacións arqueolóxicas autorizadas, así como toda a documentación escrita e gráfica que permita o adecuado tratamento museográfico dos fondos, deberán ser depositados no/s museo/s que designe a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, conforme ao art. 62.2 da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia.



Non se poderán entender amparadas pola licenza municipal as obras de calquera clase realizadas con posterioridade ao achado de restos de interese arqueolóxico que non resulten expresamente autorizadas polo Concello, de conformidade coa resolución previa da Administración competente.

O incumprimento da normativa arqueolóxica de aplicación no ámbito do Plan Especial, así como calquera deterioro, neglixencia ou abandono do Patrimonio Arqueolóxico a el correspondente, sen prexuízo de esixir a reparación do dano, será sancionado con arranxo á Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español, á Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, e demais normas que podan ser de aplicación.

Art. 52. Tramitación.

. Proxecto de Actuación Arqueolóxica.

Na tramitación da licenza de calquera actividade comprendida no ámbito do Plan Especial, incluída ou non nun proxecto de edificación, e sempre que comporte movemento de terras e/ou modificación de estruturas (escavación, demolición e reedificación) será preceptivo o informe do Servizo Municipal de Arqueoloxía.

Dito informe fixará as condicións nas que se debe executar a actividade pretendida, propoñendo, se é o caso, a necesidade de intervención arqueolóxica previa ou simultánea, ou a denegación da licenza de concorrer circunstancias contempladas na normativa que fose de aplicación (todo iso sen prexuízo da necesaria autorización do órgano competente da Xunta de Galicia, agás delegación expresa da Dirección Xeral de Patrimonio).

Unha vez recibida a notificación da proposta de actuación arqueolóxica emitida polo Servizo Municipal de Arqueoloxía, o promotor, titular da licenza ou persoa que o represente, debe presentar no rexistro municipal e por duplicado un proxecto de intervención arqueolóxica.

Dito proxecto deberá ir asinado por un licenciado superior con estudos de Prehistoria e Arqueoloxía (Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia).

Unha vez informado o proxecto arqueolóxico por parte do Servizo Municipal de Arqueoloxía, este será remitido polo Concello de A Coruña á Dirección Xeral do



Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, a cal, como organismo competente en materia arqueolóxica (art. 57 da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia), autorizará a realización da intervención. Esta autorización será comunicada pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, entre outros, ao promotor, ao arqueólogo director e ao Concello de A Coruña.

• A intervención arqueolóxica.

A actuación non poderá iniciarse ata a comunicación ao promotor, por parte do Concello de A Coruña, do correspondente permiso.

Deberá ser comunicada por escrito a data de inicio (cunha antelación razoable) e finalización da intervención arqueolóxica tanto ao Servizo Municipal de Arqueoloxía do Concello, a través do rexistro xeral, como á Dirección Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia (capítulo III, art. 9 do Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia) con obxecto de poder efectuar a correspondente inspección.

Dita inspección será competencia tanto da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural (capítulo III, art. 15 do Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia) como do propio Concello, quen por medio do arqueólogo municipal realizará un seguimento da intervención arqueolóxica a fin de acreditar que os traballos se desenvolvan de acordo co proxecto presentado e coa debida execución.

De non aparecer restos de interese, entregárase o informe valorativo e agardarase á resolución para a continuación das obras.

• Conservación e posta en valor dos restos arqueolóxicos.

A aparición de restos arqueolóxicos no transcurso da execución do proxecto deberá ser comunicado inmediatamente á Administración, e suporá a paralización da intervención e a determinación da actuación arqueolóxica máis idónea a seguir, que será comunicada ao interesado.

Á vista dos resultados da intervención arqueolóxica a administración competente deberá adoptar as medidas necesarias para a súa conservación, dende a continuación das obras (previa documentación e tapado con protección dos restos)



ata o traslado dos achados ou mesmo a expropiación dos terreos e do ámbito da súa protección.

Se os restos arqueolóxicos foran susceptibles de ser conservados, o concello, previo informe dos seus servizos e da administración competente, no seu caso, establecerá as condicións para a conservación e posta en valor daqueles. Con tales condicións presentárase un proxecto de conservación e posta en valor dos restos arqueolóxicos, que poderá acompañar ao proxecto de execución de se ter obtido a licenza a partires dun proxecto básico.

A resolución municipal sobre dito proxecto incorporárase á licenza, que adquirirá así plena eficacia no que á tutela arqueolóxica se refire.

En terreos públicos, no caso de que se optase pola conservación *in situ*, as modalidades de actuación serán:

- a) A conservación e correspondente integración do restos exhumados na paisaxe urbana.
- b) A conservación dos mesmos *in situ* pero ocultándoos de novo con material axeitado.

En parcelas de titularidade privada, no caso de que se optase pola conservación *in situ*, as modalidades de actuación poderían ser:

- a) En soto, baixo a edificación.
- b) Ao aire libre, se resulta compatible coa protección arquitectónica.
- c) Novamente ocultos con material adecuado.

Cando a obriga de conservar esixa unha modificación de aliñacións, tramitárase o oportuno expediente, non supoñendo en ningún caso, unha diminución do aproveitamento recoñecido, malia que a compensación correspondente non teña de obterse necesariamente nos terreos ou inmovible obxecto de intervención cando resulte incompatible co disposto na normativa de aplicación no ámbito do Plan Especial.

. Informe valorativo.

Unha vez rematada a intervención arqueolóxica, e nun prazo non superior a 10 días (Cap. III, art. 10, Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade



arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia), o promotor, titular da licenza ou persoa que o represente, debe presentar no rexistro municipal e por duplicado un informe arqueolóxico valorativo.

Dito informe deberá ser asinado polo arqueólogo director da intervención arqueolóxica.

Este informe valorativo será informado por parte do Servizo Municipal de Arqueoloxía, que emitirá unha proposta de actuación a seguir.

O informe valorativo e os informes municipais serán remitidos polo concello de A Coruña á Dirección Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, a cal, como organismo competente en materia arqueolóxica, resolverá a continuación ou non das obras ou, se procede, a ampliación da intervención arqueolóxica. Esta resolución será comunicada pola Dirección Xeral ao Concello de A Coruña, que dará traslado aos interesados.

. Memoria Técnica.

Nun prazo non superior a 6 meses dende a data de remate da intervención arqueolóxica (Cap. III, art. 11, Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia), o promotor, titular da licenza ou persoa que o represente, debe presentar ata un total de dous exemplares da Memoria Técnica arqueolóxica tanto no rexistro municipal (un exemplar) como no rexistro da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia (outro exemplar).

No mesmo prazo deberá presentarse copia da acta de depósito dos materiais arqueolóxicos, e demais documentación complementaria, no museo correspondente.

Dita Memoria deberá ser asinada polo arqueólogo director da intervención.

Art. 53. Contidos documentais.

. Proxecto arqueolóxico.

Ao abeiro da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia, e do Decreto 199/1997 polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia, o proxecto arqueolóxico da intervención debe incluír a seguinte documentación básica:



1. Situación.

- Documentación histórico-arqueológica específica.
- Documentación cartográfica: planos de situación xeral (ámbito do Plan Especial) e puntual (treito, solar ou local).
- Descrición do treito, solar ou local obxecto da intervención.
- Documentación gráfica: fotografía do treito, solar, edificio e/ou local obxecto da intervención.

2. Resumo do proxecto construtivo.

- Síntese do proxecto construtivo.
- Descrición das unidades susceptibles de xerar o movemento de terras.
- Normativa urbanística de aplicación que atinxe ao obxecto da intervención.

3. Plano de traballo.

- Metodoloxía e plano de traballo.
- Memoria detallada especificando os pormenores do movemento de terras pretendido: plano de traballo e planimetría do treito, solar ou local no que se especifiquen as zonas obxecto de intervención arqueológica indicando a topografía previa do terreo e a resultante da escavación (en planta e seccións).
- Planimetría do treito, solar e/ou local individualizando as zonas onde se realizará a intervención arqueológica (con indicación da área de control arqueolóxico, os puntos de sondaxe arqueolóxica ou o campo da escavación en área aberta, segundo proceda).

4. Orzamento.

- Orzamento detallado da actuación e relación e constancia do seu financiamento.

5. Ficha técnica.

- Equipo técnico e medios materiais dos que se dispón.
- Tempo de execución previsto (con datas de inicio, finalización e fases, se procede).



6. Outros.

- No caso de propiedade privada, autorización de acceso á área de intervención dos titulares do terreo ao arqueólogo director para a realización da actividade.
- Solicitud de permiso do arqueólogo director á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural para executar a intervención arqueolóxica.

. Informe valorativo.

Comporta o informe valorativo un avance dos resultados da intervención arqueolóxica, incluíndo por tanto a descrición básica dos traballos realizados e a documentación gráfica necesaria para permitir a avaliación do interese dos mesmos e adoptar as medidas oportunas (Cap. III, art. 10, pto. 1, Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia).

Deberá conter a seguinte documentación mínima:

1. Resumo descritivo dos traballos.

- Descrición metodolóxica.
- Interpretación estratigráfica.
- Descrición de indicios, estruturas e restos materiais mobles.

2. Conclusións.

3. Proposta de actuación subseguinte.

4. Documentación cartográfica.

Planos de situación xeral (ámbito do Plan Especial) e puntual (treito, solar ou local).

5. Documentación planimétrica.

Planimetría específica das zonas afectadas pola intervención (control, sondaxes ou escavación en área) e perfís estratigráficos.



6. Documentación fotográfica.

Fotografías xerais da intervención e de detalle (perfís, estruturas, materiais, etc.).

. Memoria Técnica.

Considérase Memoria Técnica o conxunto de documentos necesarios para reflectir todo o proceso de traballo seguido de acordo cos obxectivos do proxecto arqueolóxico aprobado no seu día, describir e interpretar o rexistro arqueolóxico xerado e os resultados globais da actuación, acompañando todo iso da documentación gráfica necesaria (Cap. III, art. 11, pto. 1, Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia).

Deberá complementar os aspectos xa esbozados no Informe Valorativo da intervención, a máis da seguinte documentación específica:

- Descrición superficial de materiais arqueolóxicos, con especificación do número de inventario empregado no seu depósito no Museo correspondente.
- Copia da Acta de depósito de ditos materiais no Museo.
- Síntese para a súa publicación pola Consellería de Cultura e Turismo da Xunta de Galicia (de existir evidencias de interese arqueolóxico).

Art. 54. Funcións da Oficina Municipal de Arqueoloxía.

Deben ser funcións propias do técnico arqueólogo do Servizo Municipal de Arqueoloxía, a máis daquelas atribucións derivadas do Plan Especial e demais normativa de aplicación, as seguintes:

- Informar os Proxectos de obras que supoñan incidencia en paramentos históricos ou movementos de terras no procedemento de tramitación da licenza.
- Propoñer a modificación puntual da cautela, previo informe motivado, naqueles supostos nos que se acrediten varianzas na entidade dos indicios de interese arqueolóxico estimados a priori, e mesmo estimar a súa improcedencia cando concorran circunstancias que reflectan a esterilidade arqueolóxica do substrato.



- Informar os Proxectos arqueolóxicos previa remisión á Consellería de Cultura e Turismo para a súa autorización.
- Inspeccionar o desenvolvemento da actividade arqueolóxica no ámbito do Plan Especial.
- Informar os Informes valorativos das actuacións arqueolóxicas, emitindo unha proposta de actuación a seguir.
- Propoñer a continuación das obras ou, pola contra, indicar a conveniencia de realizar outro tipo de actuación patrimonial complementaria.
- Seguimento das obras na Zona C en cumprimento da cautela de Grao III así como, en calquera outra, na execución de obras municipais ou derivadas de intervencións en espazos (prazas, xardíns, ...) ou edificios públicos, e mesmo vencelladas á instalación ou reparación de redes de infraestruturas, especialmente con carácter de urxencia.
- Definir os criterios e medidas para a conservación e posta en valor dos restos arqueolóxicos merecedores de ser conservados.



TÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIÓNS XERAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 55. Tipo de actuacións e obras nos edificios.

Para determinar os contidos xerais das actuacións en edificios contemplados na súa totalidade, autorizadas e excluídas pola Normativa, segundo a clasificación dos mesmos, e de acordo coas súas características, defínense no presente Capítulo os seguintes tipos de actuacións en orde crecente do seu nivel de intervención transformadora do edificio orixinal.

- a) Actuacións de conservación, mantemento e reparación.
- b) Actuacións de restauración.
- c) Actuacións de rehabilitación.
- d) Actuacións de reestruturación.
- e) Actuacións de ampliación.

Art. 56. Actuacións de conservación, mantemento e reparación.

Son aquelas actuacións encamiñadas ao mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da edificación, sen que iso supoña a alteración da súa estrutura, distribución ou características formais, de acordo co establecido no Título III, Capítulo I da presente Normativa.

Obras de reparación son as que se dirixen á recuperación das condicións anteriores.

Pola súa propia natureza as actuacións de conservación poderán ter o carácter de actuacións parciais.

Art. 57. Actuacións de restauración.

1. Son aquelas actuacións que teñen por finalidade xeral restituír ou reconstruír a arquitectura e a tipoloxía orixinarias da edificación.

As actuacións de restauración comportan o mantemento do edificio na súa conformación orixinaria.

Dentro das actuacións de restauración admitiranse:



- Obras de consolidación propias para asegurar a estabilidade, hixiene e ornato do edificio podendo necesitar da aportación de elementos novos nos que a súa natureza material será igual á dos substituídos e que haberán de ser recoñecibles.
 - Obras de adecuación funcional requiridas para a axeitada funcionalidade das actividades autorizadas no edificio, sempre que non degraden a súa conformación tipolóxica e os seus valores arquitectónicos.
2. Cando partes do edificio desapareceran, sufriran graves alteracións da súa configuración tipolóxica e arquitectónica ou fora precisa a súa adecuación funcional por cambio no programa de usos previstos no Plan Especial, admitiranse, no marco dun Proxecto Integral de Restauración, as seguintes obras:
- Obras de restitución ou volta ás condicións orixinarias de elementos arquitectónicos alterados, sempre que se conte con suficiente información sobre as mesmas e se executen de conformidade cos seus materiais e acabados.
 - Obras de reconstrución que poidan propoñer a recuperación filolóxica das invariantes arquitectónicas do edificio con criterios de integración e coherencia formal pero con deseño diferenciado.
 - Obras de actualización e adecuación das condicións de habitabilidade e uso que poden incluír actuacións de consolidación con criterios de integración e coherencia formal, recomendándose evitar actuacións de carácter analóxico.
3. Este conxunto de actuacións haberá de complementarse coas obras de eliminación de elementos que carezan de interese para a historia do edificio e se amosen incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas orixinarias da edificación.

Art. 58. Actuacións de rehabilitación.

1. Son aquelas actuacións encamiñadas a mellorar as condicións funcionais e de habitabilidade dun edificio, adecuándoo ao uso específico asignado polo Plan Especial, mediante a conservación maioritaria ou integral da configuración arquitectónica e disposición estrutural orixinais, tanto interior coma exterior.
2. As obras de rehabilitación, incidentes nos espazos interiores do edificio, poderán supoñer unha redistribución espacial sempre que se conserven os elementos



determinantes da súa configuración tipolóxica: fachadas, accesos e núcleos de escaleira, muros de carga, disposición estrutural horizontal, patios e división en plantas.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigado acometer obras de conservación, mantemento e de valoración arquitectónica que incluírán, de ser o caso, a recuperación das características arquitectónicas e formais da fachada e elementos exteriores, así como dos interiores de interese (portais, escaleiras, lareiras, chemineas, etc.) coa conseguinte supresión de elementos desconformes.

Art. 59. Actuacións de reestruturación.

1. Son aquelas actuacións encamiñadas á renovación dun edificio, incluso dos elementos estruturais, que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando as fachadas existentes ao exterior e o patio e a liña e o tipo de cuberta, e todo iso nas condicións establecidas no Plan Especial.
2. Segundo o alcance das modificacións resultantes das actuacións distínguense dous graos nas actuación de reestruturación:
 - . Parcial cando inclúen algún dos seguintes puntos:
 - Cambios na distribución mediante a apertura puntual de ocos de paso en muros.
 - O cumprimento da Normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.
 - A instalación de ascensores.
 - Cobertura e forxado de patios pechados de dimensións inferiores ao cincuenta por cento (50%) das establecidas na norma de aplicación.
 - Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.
 - Apertura de patios ou incremento do espazo libre de parcela, de acordo coas dimensións establecidas pola norma zonal de aplicación para edificios non catalogados.



. Xeral cando as obras nos edificios exceden o anteriormente exposto, sendo consideradas de reestruturación total no caso de baleirado do edificio conservando as fachadas existentes ao exterior, interior, e patios, os muros medianeiros e a liña e o tipo de cuberta.

3. As obras de reestruturación poderán combinarse con obras de ampliación cando así o autorice o Plan Especial. En calquera caso deberán ir acompañadas das actuacións de conservación, valoración ou recuperación das características arquitectónicas, con supresión dos elementos desconformes.

Art. 60. Actuacións de ampliación.

1. Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumentar o seu número de plantas, sen modificar as súas aliñacións exteriores e os seus planos de fachada, mantendo ou non a tipoloxía estrutural.
2. As actuación de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas ao seu uso específico, en caso contrario haberán de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestruturación.
3. En edificios que presenten elementos desconformes, as ampliacións só procederán se se executan simultaneamente as obras de adecuación daqueles.
4. A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración compositiva e coherencia formal coa fachada ou fachadas existentes e, en calquera caso, segundo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración urbana desta Normativa.



CAPÍTULO II. ACTUACIONES PARCIAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 61. Actuacións de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores.

1. As obras de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores dos edificios poderán presentar os seguintes contidos:

- a) En edificios incluídos no Catálogo de Protección, terán por obxecto a conservación, valoración e, de ser o caso, a recuperación das características arquitectónicas e formais orixinarias do conxunto da fachada e elementos exteriores, con supresión de elementos desconformes.
- b) En edificios non incluídos no Catálogo de Protección, poderán supoñer obras de adecuación parcial ou total das fachadas.

Entre as obras de adecuación parcial inclúense a realización de novos acabados conformes co contorno, restitución de elementos ornamentais, ou de carpintería ou ferraxe que fosen substituídos por outras desconformes, a supresión de elementos incongruentes, como áticos ou corpos engadidos en cuberta, a recomposición de ocos, etc.

As obras de adecuación total supoñen a reorganización da fachada no seu conxunto, mediante a recomposición de ocos, ou, de ser o caso, a transformación de corpos voados, a realización de novos acabados e elementos construtivos e ornamentais, etc. en conformidade coas condicións xerais de estética e integración urbana do Plan Especial.

2. En planos de alzados de ordenación e, de ser o caso, en ficheiro de unidades edificatorias establécense as actuacións de adecuación previstas para cada edificio, de acordo coa seguinte tipificación:

Tratamento de fachada. TF.

Adecuación de composición de vans, adecuación da solución construtiva do cerramento, revestimento de cachoterías vistas, etc., ou supresión de elementos descontextualizados.



Supresión de elementos descontextualizados. SE.

Referido entre outros á supresión ou reelaboración en fachada de elementos e corpos voados desconformes.

Tratamento de medianeiras. TM.

Referido aos acabados, revocos, tratamentos cromáticos, etc.

3. As obras de adecuación arquitectónica, en calquera das modalidades sinaladas, só se autorizarán como actuación independente cando o edificio presente as condicións mínimas de seguridade e salubridade establecidas no art. 30 desta Normativa.

Cando o edificio careza desas condicións, a súa autorización só procederá cando se executen simultaneamente as obras que permitan a consecución de tales condicións.

Art. 62. Actuacións de adecuación de fachadas e elementos exteriores de locais en planta baixa.

1. Teñen por obxecto a elaboración ou modificación das frontes de locais en plantas baixas, en coherencia coas características arquitectónicas do edificio e do contorno urbano histórico.

En planos de alzados de ordenación e, de ser o caso, en ficheiro de unidades edificatorias identifícanse as actuacións previstas deste tipo coa denominación: tratamento do baixo. TB.

2. Axustaranse ás condicións xerais de estética e integración urbana do Plan Especial.
3. Poderán realizarse en calquera circunstancia, con independencia da execución de actuacións xerais no edificio.

Art. 63. Actuacións parciais de rehabilitación de pisos e locais.

1. Consideraranse obras de rehabilitación de pisos destinados a vivenda ou de locais dedicados a outros usos as que afecten exclusivamente a elementos privativos dos mesmos co fin de mellorar as súas condicións de habitabilidade e uso, promovéndose de forma independente e individualizada.



2. Só se autorizarán se o edificio presenta as condicións mínimas de seguridade estrutural e construtiva, funcionalidade das instalacións xerais de auga, saneamento e electricidade, e estanquidade fronte á chuvia, ou se se promoven simultaneamente obras dirixidas á consecución desas condicións.

Art. 64. Actuacións de consolidación.

Son aquelas actuacións encamiñadas ao afianzamento, reforzo ou substitución que implican substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural do edificio, con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente aos substituídos pero respectando a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).



CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN OU NOVA EDIFICACIÓN

Art. 65. Actuacións de demolición.

1. As actuacións de demolición agrúpanse en:

- a) Demolición de elementos engadidos desconformes, ou de instalacións ou construcións secundarias dos edificios.
- b) Demolición parcial dun edificio.
- c) Demolición total dun edificio.

2. Será preceptiva a presentación simultánea diante do Concello do proxecto de demolición total e do proxecto básico de nova edificación. O Concello concederá a licenza de demolición previa comprobación de que o proxecto básico de edificación cumpre as condicións da edificación e as de estética urbana do presente Plan Especial.

Establécese un prazo máximo de tres (3) meses entre a finalización das obras de demolición e o comezo das obras de edificación.

Art. 66. Actuación de nova edificación.

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:

- a) De reconstrución. Ten por obxecto a reposición, mediante nova construción, dun edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.
- b) De substitución. Ten por obxecto a construción de novo edificio previa demolición doutro existente no seu lugar.
- c) De nova planta. Son as de nova construción sobre solares vacantes (NP en planos de alzados de ordenación).



2. Nos supostos contemplados nos apartados b) e c) ao non estar vinculadas a condicións estritas de conservación material dun edificio preexistente axustaranse ás Normas Xerais de Edificación e Condicións e Integración Urbana do Plan Especial, así como ás Ordenanzas Particulares da Zona.



TÍTULO V. REGULACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 67. Clasificación xeral.

1. Para os efectos de establecer o nivel adecuado de protección para cada un dos elementos do patrimonio edificado comprendidos no ámbito do Plan Especial, de conformidade coa LPCG e LOUG, procédese a súa clasificación.
2. A clasificación do Patrimonio Arquitectónico indícase en Planos de Ordenación e no Ficheiro Individualizado de edificios e elementos catalogados.
3. Establécense dous niveis xerais de clasificación do Patrimonio Arquitectónico, en función de que o interese da súa conservación sexa individualizado ou xenérico, á vista das súas características arquitectónicas, valores históricos e calidades ambientais.
 - a) Patrimonio catalogado.
 - b) Patrimonio non catalogado.

Art. 68. Patrimonio arquitectónico catalogado.

Enténdese por Patrimonio catalogado, o conxunto de inmobles sometidos a unha protección individualizada por concorrer neles valores arquitectónicos, históricos ou ambientais que contribúen a configurar as características xerais tanto do Conxunto Histórico como do resto do ámbito do Plan Especial.

Art. 69. Caracteres determinantes do edificio a efectos da súa catalogación.

Para os efectos da catalogación individualizada dos edificios defínense os seguintes caracteres básicos da edificación como determinantes da súa protección:

- Sistema estrutural. Fai referencia á tipoloxía e organización espacial da estrutura portante, entendendo por tal o conxunto de elementos construtivos relacionados entre si que transmiten dun modo determinado e característico as cargas e sobrecargas do edificio ao solo. Diferénciase entre: elementos estruturais verticais, aqueles que transmiten ao solo as forzas horizontais (muros de carga na maioría da



arquitectura catalogada); e elementos horizontais, aqueles que transmiten as cargas e sobrecargas ao sistema vertical (o sistema de vigas apoiadas en caixeados do muro de carga, na maioría da arquitectura catalogada).

- Organización interna. Fai referencia aos elementos básicos de organización espacial da edificación no seu interior, diferenciándose o acceso ao edificio e a posición e/ou desenvolvemento do sistema de comunicacións verticais.
- Fachada. Fai referencia ao cerramento exterior da edificación á vía pública, significándose o carácter acabado da súa composición integral.

O Plan pretende a permanencia destes caracteres tipolóxicos en canto determinantes da valoración do edificio no seu conxunto. A preservación material dos elementos construtivos que os sustentan dependerá, de ser o caso, do nivel de catalogación do edificio e da explícita catalogación de ditos elementos.

Art. 70. Clasificación do patrimonio arquitectónico catalogado.

Atendendo á gradación dos seus valores obxectivos e singulares prodúcese a seguinte clasificación do patrimonio arquitectónico catalogado, a súa aplicación concreta e individualizada establécese en planos de ordenación e no Catálogo do Patrimonio Arquitectónico Suxeito a Protección, de acordo e cos efectos establecidos nos art.75 da LOUG e 46.3 da LPCG.

. Nivel 1. Edificios monumentais.

Aplicase este nivel de protección integral ás edificacións monumentais que presentan unha excepcional calidade arquitectónica e valor histórico, teñan ou non a consideración de Ben de Interese Cultural na categoría de monumento, conforme ao establecido na LPCG.

. Nivel 2. Edificios de excepcional valor arquitectónico, histórico e cultural de protección integral.

Aplicase este nivel de protección integral ás edificacións que, presentando igualmente unha excepcional calidade arquitectónica e valor histórico, representan fitos na escena urbana. Deben manterse na súa integridade, con especial respecto das súas características singulares e dos elementos que o compoñen, procurándose a súa conservación e recuperación.



- Nivel 3. Edificios de características singulares e de elevado valor arquitectónico de protección estrutural.

Aplicase este nivel de protección aos edificios que posúen unha elevada calidade na súa conformación arquitectónica global, tanto exterior coma interior, o que determina a súa valoración singularizable. Deberán manterse as súas condicións arquitectónicas tanto volumétricas, estruturais e tipolóxicas coma ambientais, sen prexuízo de obras interiores ou exteriores con elas compatibles e adecuadas ao uso pertinente á súa estrutura e función urbana.

- Nivel 4. Edificios de características tipolóxicas e compositivas de especial significación arquitectónica e ambiental.

Aplicase este nivel de protección a aqueles edificios de valor arquitectónico que sen presentar unhas características singulares por si mesmos responden á coherencia arquitectónica tipolóxica e ambiental do conxunto. Deben conservar os seus elementos e características fundamentais.

- Nivel 5. Edificios de interese ambiental no conxunto urbano.

Aplicase este nivel de protección ao conxunto de arquitecturas que, estando catalogadas polo Plan Especial que se revisa, experimentaron procesos de alteración da súa conformación orixinaria en aplicación da súa normativa, mantendo a coherencia ambiental do conxunto. Como tales deben ser obxecto de conservación alomenos no que á súa configuración exterior se refire.

Art. 71. Elementos desconformes en edificios catalogados.

Os elementos de edificios catalogados que se identifican en planos de alzados de ordenación e fichas de catalogación particularizada como desconformes atópanse en situación de fóra de ordenación, de tal modo que en tanto non se proceda á súa substitución non poderán autorizarse neles outras obras que as pequenas reparacións esixidas pola hixiene, o ornato e conservación do mesmo. Calquera actuación parcial sobre ditos elementos distinta das enunciadas, ou calquera actuación xeral sobre a edificación, esixirá a substitución previa ou simultánea do elemento desconforme.

Excepcionalmente poderán autorizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación sobre ditos elementos, se tales obras acompañan actuacións de acomodación parcial ás previsións do Plan.



Art. 72. Patrimonio arquitectónico non catalogado.

Enténdese por patrimonio arquitectónico non catalogado o conxunto de inmobles que non presentan valores arquitectónicos, nin interese histórico ou ambiental, singulares. Ao interior do Conxunto Histórico Declarado e da súa área de contorno, este patrimonio estará sometido a unha regulación xenérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental.

Art. 73. Clasificación do patrimonio arquitectónico non catalogado.

Atendendo á súa integración na ordenación e a súa acomodación ás normas de conservación, edificación ou intervención que sexan de aplicación en cada caso, o patrimonio arquitectónico non catalogado subdivídese nas seguintes clases:

- a) Conformes coa ordenación (Nivel 6): afecta aos inmobles que teñan unhas características compatibles co carácter do espazo urbano ao que pertencen e polo tanto poderán manter as súas condicións esenciais e concretas, de altura, volume, perfís, distribución de ocos, etc., permitíndose obras de nova planta de substitución. Estas obras deberán integrarse nos ritmos e proporcións do espazo e ambiente dominante de conformidade coa Normativa do Plan Especial e, de ser o caso, nas condicións establecidas no art. 46.2. da LPCG.

Estes inmobles haberán de estar ás condicións establecidas nos arts. 32 e ss. da presenta Normativa, para os efectos da súa particular conservación e adecuación.

- b) Desconformes coa ordenación (Nivel 7): afecta aos inmobles ou elementos dos mesmos que, por unha ou outra circunstancia, resultan desconformes coas determinacións da ordenación, coa regulación da intervención nas edificacións ou, no suposto de atoparse ao interior do Conxunto Histórico e a súa área de contorno, coa protección do patrimonio histórico-artístico.

Estes inmobles poden subdividirse á súa vez en:

- . Edifícios ou elementos en situación de fóra de ordenación parcial. A súa adecuación producirase de maneira diferida; de tal modo que, se por decisión da propiedade ou forza maior, accidente ou ruína, houbera de demolerse en todo ou en parte, ou se produciran actuacións das definidas como xerais sobre a edificación, a nova edificación ou a existente reformada deberá adaptarse ás condicións do presente planeamento. Entre tanto, poderán autorizarse as



necesarias obras de conservación, mantemento e reparación durante a vida útil do edificio, así como as obras parciais e circunstanciais de consolidación. Excepcionalmente poderán autorizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación sobre os elementos desconformes se ditas obras acompañan actuacións de acomodación ás previsión do Plan. A súa determinación polo Plan Especial pode abranguer a totalidade do inmovible ou partes do mesmo que, sen deixar fóra de ordenación todo o edificio, require a supresión ou alteración de engadidos ou elementos inadecuados.

- . Edificios ou elementos en situación de fóra de ordenación absoluta. Estarán ao réxime de obras directamente disposto pola Lei, polo que mentres non se produza a acomodación ás condicións da ordenación, non se permitirán outras obras que as pequenas reparacións esixidas pola hixiene, o ornato e conservación do inmovible. Estarán en situación absoluta de fóra de ordenación ademais dos edificios que o Plan sinala explicitamente como tal en planos de ordenación, os que puideran ser así recoñecidos por resolución expresa do Concello.



CAPÍTULO II. ACTUACIONES AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

Art. 74. Determinacións xerais.

1. A autorización das obras precisas que se poidan realizar en cada edificio esixe a aportación de documentación adecuada sobre o inmovible e, no seu caso, a inspección municipal previa, que será obrigatoria cando así se estableza no Ficheiro de Unidades Edificatorias suxeitas a protección. O nivel de protección asignado no Plan determinará, á luz da inspección e documentación resultante, a admisibilidade das obras propostas e as súas alternativas ou complementos.
2. En todo edificio e en todos os casos será obrigatorio, como deber que corresponde ao propietario, realizar as obras oportunas de mantemento, conservación e reparación ás que se refire o art. 29 das presentes Normas.

Igualmente, en calquera edificio catalogado, sexa cal sexa o seu Nivel, será posible realizar as obras de intervención apropiadas a un Nivel superior de catalogación e protección.

Art. 75. Documentación para a intervención no edificio.

1. Para a debida documentación de cada edificio, para os efectos da xustificación das obras necesarias e das admisibles en cada Nivel, os proxectos de obras nos edificios catalogados que vaian máis alá das de conservación incorporarán a seguinte documentación complementaria da establecida no art. 23 da presente Normativa:
 - . Seccións lonxitudinais e transversais do edificio de escalas 1:100 a 1:50.
 - . Planos, de ser o caso, das zonas libres ou patios interiores, con indicación de todos os seus elementos de fábrica e vexetación, a escalas 1:100 a 1:50.
 - . Detalles de acabados interiores do edificio con indicación de pavimentación, revestimentos, escaleiras, soleiras, etc., a escalas 1:50 a 1:20.
 - . Sinalamento sobre os planos correspondentes das partes, elementos, zonas ou instalacións que requiren reparación, substitución ou outras intervencións.



- . Documentación histórica e historiográfica do inmovible, con referencias -de ser o caso- a: autor, planos orixinais, uso inicial, planos da súa evolución e transformacións, identificación de engadidos e ampliacións coas súas datas, evolución dos usos posteriores, gravados e fotografías de época.
- 2. Igualmente aportarase a documentación precisa para a perfecta identificación dos usos propostos, cunha análise do seu impacto e consecuencias espaciais e funcionais dos mesmos.
- 3. No caso de actuacións parciais nos edificios ás que se refire o Título IV Cap. II destas Normas, a documentación terá igual pormenor se ben referido exclusivamente aos espazos e elementos obxecto da intervención.

Art. 76. Autorización de actuacións xerais.

A autorización de actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares, para cada nivel de catalogación, adaptarse previa avaliación da súa incidencia na conservación dos valores do edificio, a partir da información e recoñecemento establecidos nos artigos precedentes.

Art. 77. Actuacións en edificios monumentais declarados Bens de Interese Cultural. (Nivel 1).

- . Tipos de actuacións xerais autorizadas.

Restauración conforme ao establecido no art. 39 da LPCG.

Establécense dúas modalidades de intervención: Plan Director de restauración, que se aplica en monumentos de maior porte, e Proxectos Integrais de Restauración para os monumentos menores con uso invariable.

- a) Os Plans Directores de Restauración: establecen as pautas da restauración en función dun estudo exhaustivo do edificio ou conxunto. Fixarán o programa detallado de uso e as condicións de adecuación ao mesmo, dentro das determinacións previstas polo Plan Especial. Preverán, no seu caso, as actuacións de rehabilitación, reestruturación parcial e valoración arquitectónica compatibles coa protección do edificio.



b) Proxectos de Restauración: Os edificios abocados a esta modalidade poderán unicamente someterse a restauración estrita, consolidación e mantemento. Será obrigatorio presentar o levantamento planimétrico completo do edificio.

. Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

No marco dun Plan Director de Restauración ou dun Proxecto de Restauración Integral do edificio, poderase autorizar o acondicionamento mediante actuacións de rehabilitación acompañadas das de valoración arquitectónica e de reestruturación parcial.

. Obras parciais autorizadas.

Autorízanse, con independencia doutras actuacións xerais, obras de reparación e consolidación, así como obras de adecuación funcional tendentes ao cumprimento da Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre instalacións e accesibilidade ou similares.

- . As actuacións nos edificios declarados BIC someteranse á previa autorización da Administración de Patrimonio da Xunta de Galicia.

Art. 78. Actuacións en edificios de excepcional valor arquitectónico, histórico e cultural de protección integral. (Nivel 2).

. Tipos de actuacións xerais autorizadas.

Conservación, restauración.

Ademais do contido documental establecido nos arts. 23 e 76 da presente Normativa para os proxectos de intervención neste tipo de edificios, o proxecto conterá a seguinte documentación:

- Xustificación da supresión de elementos desconformes, proxectos de composición ou restitución, cando existan elementos alterados incongruentes coa composición arquitectónica do monumento.
- Ficha-inventario dos elementos da intervención e o seu contorno que reflicta as súas características, historia, patoloxía, autor e que conteña fotografías do elemento e planos.



- Xustificación dos criterios de intervención e do cumprimento da normativa particular.
- Detalles de solucións adoptadas para os elementos construtivos ou ornamentais cando se prevexa a substitución ou reposición das mesmas.
- Detalles de elementos de cuberta, cando se prevexa a substitución ou reposición da mesma, a escala mínima 1:20.

• Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Acondicionamento mediante actuacións de rehabilitación acompañadas das de valoración arquitectónica e de reestruturación parcial con mantemento do sistema tipolóxico estrutural na súa disposición espacial orixinaria, utilizando de preferencia materiais similares, semellantes ou análogos aos orixinais que, sen embargo, deberán ser recoñecibles.

• Obras parciais autorizadas.

Así mesmo permítense obras parciais de restauración que de non desenvolver un Proxecto Integral de Restauración, estarán limitadas ás de reparación e adecuación funcional definidas no art. 57 como admisibles dentro das actuacións de restauración. Igualmente autorízanse obras de consolidación.

Art. 79. Actuacións en edificios de características singulares e de elevado valor arquitectónico de protección estrutural. (Nivel 3).

• Tipos de actuación xerais autorizadas.

Conservación, restauración, rehabilitación.

• Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Reestruturación parcial con respecto aos caracteres determinantes da catalogación e mantemento do sistema tipolóxico estrutural, utilizando de preferencia materiais similares, semellantes ou análogos.

Reestruturación xeneralizada ou total que procure a recuperación da tipoloxía arquitectónica alterada, tanto no que se refire á estrutura coma aos demais



caracteres definidos como determinantes da catalogación no Plan Especial. Dita recuperación poderá alcanzarse tanto pola vía de recuperación filolóxica das invariantes arquitectónicas do edificio coma pola vía da reinterpretación non analóxica das mesmas producida con criterios de integración e coherencia formal.

Excepcionalmente permitirase a reestruturación xeneralizada ou total con mantemento do sistema tipolóxico estrutural e conservación dos elementos de accesos e núcleos de escaleiras, cando fosen identificados en ficha individualizada de catalogación como caracteres determinantes, cando se xustifique por un estado de ruína declarado ou deterioro estrutural xeneralizado apreciado pola inspección técnica municipal. Utilizaranse de preferencia materiais similares, semellantes ou análogos aos substituídos.

Cando en razón do estado de ruína, algún elemento do sistema estrutural vertical ou partes do mesmo tiveran perdida a súa función resistente, e non se poida recuperar por vía da súa consolidación, procederase á substitución da súa función portante cunha solución estrutural que evite os incrustamentos dos novos elementos nos muros; e todo iso sen prexuízo da consolidación do muro medianeiro para a súa conservación, igual que a dos restantes muros catalogados.

En todas as actuacións conservaranse, en todo caso, os elementos catalogados e respectaranse os caracteres determinantes da catalogación.

. Obras parciais autorizadas.

Autorizaranse, con independencia doutras actuacións xerais, as parciais de conservación, de rehabilitación de pisos e locais, de consolidación e as de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores e de reordenación volumétrica previstos en fichas individualizadas de catalogación e planos de alzados de ordenación.

Art. 80. Actuacións en edificios de características tipolóxicas e compositivas de especial significación arquitectónica ambiental (Nivel 4).

. Tipos de actuacións xerais autorizadas.

Conservación, rehabilitación, reestruturación parcial con respecto dos caracteres determinantes da catalogación, con mantemento do sistema tipolóxico estrutural e utilizando de preferencia materiais similares, semellantes ou análogos aos orixinais,



conservando os elementos de acceso e núcleos de escaleiras cando se identifiquen como caracteres determinantes en ficha individualizada de catalogación.

. Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Reestruturación xeneralizada ou total xustificada por un cambio no programa de usos, estado de ruína declarado ou deterioro estrutural xeneralizado apreciado pola inspección técnica municipal, con mantemento do sistema tipolóxico estrutural.

Ampliación contemplada no Plan Especial.

En todas as actuacións conservaranse, en todo caso, os elementos catalogados e respectaranse os caracteres determinantes da catalogación.

. Obras parciais autorizadas.

Autorizaranse, con independencia doutras actuacións xerais, as obras parciais de conservación, de rehabilitación de pisos e locais, de consolidación, e as de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores e de reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación e planos de alzados.

Art. 81. Actuacións en edificios de interese ambiental no conxunto. (Nivel 5).

. Tipo de actuacións xerais autorizadas.

Conservación, rehabilitación, reestruturación.

. Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Ampliación contemplada no Plan Especial.

En todas as actuacións conservaranse, en todo caso, os elementos catalogados e respectaranse os caracteres determinantes da catalogación.



. Obras parciais autorizadas.

Autorízanse con independencia doutras actuación xerais, as obras parciais de conservación, de rehabilitación de pisos e locais, consolidación, e as de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores e reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación e planos de alzados.



CAPÍTULO III. ACTUACIONES AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NON CATALOGADO

Art. 82. Determinacións xerais.

Os propietarios virán obrigados a cumprir os deberes xerais de conservación dos inmobles, realizando as obras oportunas de mantemento, conservación e reparación, referidas nas presentes Normas.

No ámbito do Conxunto Histórico Declarado e a súa zona de respecto, e en virtude da protección xenérica que dita declaración establece, o tipo de actuacións permitidas nos edificios non catalogados queda supeditada ao resultado da inspección previa e da análise da documentación aportada podéndose, en casos xustificados, establecer condicións de actuación propias dos edificios catalogados diante do achado de elementos singulares.

Art. 83. Documentación para a intervención no edificio.

Con carácter xeral será a establecida no art. 23 da presente Normativa.

O Concello, poderá esixir a complementación da información mediante a solicitude da documentación prevista no art. 76, de consideralo necesario para un mellor análise do inmovble.

Art. 84. Actuación en edificios non catalogados conformes coa ordenación. (Nivel 6).

Aos edificios non catalogados pero conformes coa ordenación a que se refire o art. 74.a) seranlles de aplicación as condicións xerais de edificación, con mantemento das súas actuais condicións de volume, coas limitacións propias da súa situación relativa contida nas Ordenanzas de Particulares de Zona.

Art. 85. Actuacións en edificios non catalogados desconformes coa ordenación (Nivel 7).

Os edificios non catalogados en situación de fóra de ordenación parcial estarán ao disposto no art. 103 da LOUG, autorizándose con carácter xeral obras encamiñadas ao mantemento da seguridade, salubridade e hixiene e ornato, podendo autorizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación.



No suposto de substitución, terán o carácter de nova edificación estando aos parámetros volumétricos definidos en planos e alzados de ordenación. Iguaes parámetros rexerán nos supostos de adecuación volumétrica ás condicións de ordenación.

Nos edificios non catalogados ou elementos dos mesmos que o Plan Especial determine en situación absoluta de fóra de ordenación non poderán realizarse obras de consolidación, aumento de volume, modernización nin outras que supuxeran un incremento do seu valor. Cando ditos edificios teñan destinada máis do 50% da súa superficie construída a un uso non amparado pola regulación do planeamento, procederase á resolución expresa sobre a súa inadecuación, na forma e coas consecuencias previstas no art. 103 da LOUG.



TÍTULO VI. NORMAS XERAIS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIÓNS XERAIS DE VOLUME

Art. 86. Contido.

As presentes Normas da edificación, serán de aplicación no ámbito do Plan Especial. Para o non previsto nelas, estarase ao establecido no Plan Xeral de Ordenación Municipal.

As súas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifica o Plan Especial.

Art. 87. Aliñacións.

Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que separa esta dos espazos libres públicos. Con carácter xeral, as aliñacións actuais mantéñense e terán o carácter de aliñación oficial.

Art. 88. Rasantes.

Entenderase por rasante o perfil lonxitudinal dunha vía. A cota de rasante medirase en puntos do eixe. Para a medición das alturas da edificación utilizarase a rasante da calzada ou, de existir, das beirarrúas en contacto coas aliñacións.

Con carácter xeral, e salvo que o Plan Especial ou os instrumentos que o desenvolvan sinalasen outras, as rasantes actuais mantéñense e terán o carácter de rasantes oficiais.

Art. 89. Parcela.

É a porción de superficie dun terreo, deslindada nunha unidade predial en poligonal cerrada, con acceso ao Rexistro da Propiedade e ao seu catastro, e propiedade dunha persoa ou entidade xurídica pública ou privada.

A superficie real da parcela, para os efectos das presentes Normas, será a que resulte da súa medición no terreo sobre un plano horizontal, con independencia da que figure noutros documentos rexistrais ou catastrais.



Con carácter xeral as parcelas non poderán agregarse ou segregarse, coas excepcións reguladas expresamente na presente Normativa e indicadas en planos de ordenación.

En plantas baixas poderanse establecer excepcionalmente vinculacións funcionais entre dous inmobles colindantes máximo, destinados ao mesmo uso, co preceptivo informe favorable da Comisión Asesora, e sempre que o seu nivel de catalogación sexa igual ou inferior a 3. Para isto deberase manter os elementos catalogados e os seus caracteres determinantes de acordo co disposto no ficheiro de Catálogo, así mesmo, conservaranse os muros medianeiros sen prexuízo das comunicacións entre parcelas que foran necesarias para a súa funcionalidade conxunta. En ningún caso esta permeabilidade entre baixos afectará á lectura espacial dos mesmos, conservando o seu carácter orixinal. Os rótulos comerciais serán independentes e relacionados con cada edificio.

Art. 90. Fondo edificable.

É a dimensión da profundidade da edificación entre dous planos opostos de fachada, medida perpendicularmente á aliñación oficial en cada punto da mesma.

Fondo máximo edificable pode establecerse mediante:

- a) Fixación directa do seu parámetro en metros ou indicación gráfica en planos de ordenación.
- b) Delimitación indirecta do seu valor en función dos recuamentos.

As Ordenanzas Particulares de Zona poderán distinguir entre o fondo máximo de edificación en planta baixa e fondo de edificación en plantas piso.

En edificios suxeitos a algún tipo de protección manterase o fondo existente da edificación principal.

Salvo indicación en contra, as edificacións existentes manterán na planta baixa o seu fondo edificado sempre que non interfira en elementos catalogados ou caracteres determinantes da catalogación; en caso contrario requirirase un informe da Comisión Asesora para ditaminar as solucións máis axeitadas.

Para os efectos da ampliación de fondos de edificación existentes catalogados establécese a seguinte tipificación:



Adición de fondo de ata 2 m.

Pode realizarse mediante corpo engadido estruturalmente diferenciado e sen alteración de muros nin cuberta da edificación existente.

Adición de fondo maior de 2 m.

Producirase prolongando muros medianeiros e con desprazamento horizontal da liña de cumieira, situándose esta a eixe da nova cuberta resultante.

Esta actuación leva implícita a adecuación da cuberta ao disposto no art. 98 do presente capítulo e a súa autorización estará condicionada á necesaria integración arquitectónica e de respecto aos elementos catalogados.

Sen prexuízo do disposto con anterioridade, con carácter excepcional, cando por motivos de accesibilidade se requira a implantación dun aparello elevador en vivendas existentes, e este non se poida instalar entre os dous planos opostos de fachada, poderase exceder a liña de edificación posterior ou lateral con saíntes para dito fin (segundo as normativas de aplicación), sometendo a súa estética á valoración da integración compositiva na fachada e coas determinacións establecidas no Capítulo II do título VI no referente ás condicións xerais de estética urbana. A súa implantación non poderá alterar caracteres determinantes do edificio, nin afectar a elementos ou espazos catalogados.

A Comisión Asesora deberá avaliar a integración compositiva e estética de caixas de ascensores que sobresaian da liña de edificación posterior e lateral.

Art. 91. Superficie ocupada.

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso voos pechados, de ser o caso. Cando se autoricen ocupacións baixo rasante, estas haberán de considerarse a efectos de superficie ocupada, salvo indicación expresa nas Normas Particulares de Zona.

Enténdese por coeficiente de ocupación máxima a relación porcentual entre a superficie ocupada ou ocupable pola edificación e a superficie total do terreo ou área de referencia. Con carácter xeral, salvo determinación en contra, o Plan Especial consolida o coeficiente de ocupación actual para a edificación existente.



Art. 92. Soportais.

Designase con este nome ao espazo de uso público incorporado ao viario público, cuberto pola edificación a nivel non inferior á primeira planta, definido entre a aliñación e a liña exterior da edificación. Non terá outra ocupación en planta baixa e soterrada que os piares de soporte das plantas superiores en liña de fachada.

Na edificación de nova planta os soportais construíranse no treito de fachada que se sinala expresamente en planos de ordenación.

Art. 93. Altura da edificación.

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Con carácter xeral o presente Plan Especial consolida as alturas existentes, salvo determinación expresa contida en Planos e Alzados de Ordenación.

Para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas as dúas destas magnitudes:

- . Distancia vertical desde a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación, marcada en altura de cornixa en relación aos alzados de edificios existentes, ou ben en metros.
- . Número total de plantas da edificación.

A altura máxima é a que non pode superarse coa edificación, podéndose distinguir entre altura máxima de cornixa e altura de coroación:

- . Altura máxima de cornixa é a distancia vertical medida en liña de fachada desde a rasante oficial ata a cara superior do forxado que forma o teito da última planta.
- . Altura máxima de coroación é a distancia vertical medida ata a cumieira ou parte máis alta da cuberta do edificio.

As edificacións existentes que teñan unha altura que supere á máxima definida no plano de ordenación correspondente, entenderase que se atopan en situación xenérica de fóra de ordenación, estando ao disposto nos arts. 74 e 86 da presente Normativa.



Art. 94. Medición de alturas.

Para os efectos do seu establecemento en metros a altura máxima da edificación medirase na vertical do punto medio da liña de fachada a partir da rasante da beirarrúa e ata a cara superior do forxado que forma o teito da última planta en liña de fachada.

Para os efectos da medición da altura polo número de plantas contabilizaranse as plantas piso, a baixa e o ático baixo cuberta cando se autorice a súa existencia.

Art. 95. Determinación de alturas.

En planos e/ou alzados de ordenación determínase a altura das edificacións.

En planos de alzados indícase a altura de cornixa para as novas edificacións e adicións de planta, con relación á das edificios existentes de contorno. Así mesmo o Plan Especial determina o número máximo de plantas para cada unha das edificacións existentes ou propostas.

Art. 96. Correspondencia entre altura e número de plantas.

1. Para a nova edificación establécese a seguinte correspondencia métrica entre número de plantas da edificación e altura máxima da liña de cornixa:

- 3,70 m para edificación de planta baixa.
- 6,60 m para edificación de planta baixa máis un piso.
- 9,70 m para edificación de planta baixa máis dous pisos.
- 12,80 m para edificación de planta baixa máis tres pisos.
- 15,90 m para edificación de planta baixa máis catro pisos.
- 18,00 m para edificación de planta baixa máis cinco pisos.

2. Cando unha parcela ou solar se atope contiguo a edificios catalogados, a nova edificación procurará axustar a súa altura de teito de planta baixa e a súa altura de cornixa ás respectivas alturas da planta baixa e de cornixa de ditos edificios catalogados, que serán tomadas como puntos fixos de referencia para a composición do novo edificio, salvo que, no segundo dos casos, non exista correspondencia entre o número de plantas do edificio catalogado e o autorizado no novo edificio.



Art. 97. Cuberta e construcións por riba da altura máxima de cornixa.

1. Con carácter xeral mantéñense as envolventes de cubertas dos edificios existentes, salvo indicación expresada en alzados de ordenación. As envolventes das cubertas dos edificios existentes serán tomadas como referencia para as de nova ordenación.
2. Nas obras de nova edificación ou de ampliación das existentes, as construcións que excedan a altura máxima de cornixa deberán quedar en todas as súas partes incluídas baixo o plano da cuberta, agás cando se autoricen plantas ático. Baixocuberta autorízanse usos dos autorizados na planta inmediatamente inferior, sempre que a súa utilización estea vencellada á mesma mediante comunicación interior. Permitiranse tamén os usos complementarios tales como trasteiros e instalacións.
3. As cubertas resolveranse a dúas, tres ou catro augas. A pendente dos planos inclinados da cuberta que constitúen a súa envolvente quedará establecida polo ángulo de inclinación expresados en graos que, en ningún caso, será maior de 30°. Os faldrons presentarán unha pendente continua sen quebras. A altura máxima do cumio ou da cuberta será de 3,50 m, medidos desde a cara superior do último forxado existente ou altura máxima permitida.

Sobre o plano da cuberta e por riba da altura de coroación do edificio permitirase a instalación de chemineas e lucernarios, estes últimos co fin de posibilitar iluminacións cenitais, como elementos excepcionais, inscribíndose a súa planta nun círculo de diámetro máximo de tres metros.

4. Para as edificacións existentes indícase en planos de alzados de ordenación a esixencia de adecuación de cubertas ás condicións deste artigo. (AC).

Art. 98. Plantas da edificación.

1. Para os efectos da ordenación da altura da edificación consideraranse as seguintes plantas:

Ático.

Planta piso.

Planta baixa.



Art. 99. Planta Ático.

É aquela planta comprendida entre a cara superior do último forxado e a cara inferior da cuberta que dispón de plano de cerramento e/ou luces diferenciada do plano de cuberta.

Terá a consideración de planta piso. O recuado a liña de fachada será de dous metros.

A diferenza de altura entre liña de cornixa da edificación e liña de cornixa do ático será coma máximo de 2,5 m. A pendente do plano de cuberta non será menor de 20° nin maior de 25°, cunha altura máxima do cumio de 3,50 medidos dende a altura de cornixa da edificación.

O plano de alzados de ordenación prevé a pervivencia de plantas ático, nalgúns casos previa á súa adecuación ás disposicións deste artigo, identificándoas como actuación TA.

Art. 100. Planta baixa.

Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio da cal o solo atópase á altura, por riba ou como máximo 0,60 m por debaixo da beirarrúa ou rasante oficial en contacto coa edificación.

A altura libre da planta baixa en actuacións de nova edificación, non será inferior a 2,80 m, cumprindo as condicións esixidas polo art. 95 da presente Normativa. Os seus accesos deberán garantir a supresión das barreiras arquitectónicas.

Art. 101. Planta piso.

É aquela cuxo solo está por riba do forxado de teito da planta baixa. En actuacións de nova edificación, a altura libre mínima da planta piso será a establecida nas normas de habitabilidade vixentes.

En obras de reestruturación por cambio de uso, a altura das plantas resultantes deberá axustarse ás condicións do novo uso. No caso de tratarse de edificios catalogados, a altura das plantas virá determinada pola adaptación dos forxados á composición das fachadas que se protexen.



Art. 102. Voos da edificación.

1. Enténdese por voo da edificación a superficie ou volume construído e utilizable de planta piso que sobresaie do plano vertical definida pola aliñación de fachada ou liña de edificación. As cornixas e beirados aos efectos do presente artigo non terán a consideración de voos, regulándose a súa construción nas Condicións Xerais de Estética Urbana.

2. Segundo as características volumétricas dos voos distínguense:

- a) Balcóns.
- b) Corpos voados.

3. Enténdese por balcón a superficie en saínte, sobresaínte do plano de fachada da edificación e cerrada tan só con antepeito ou varanda.

O saínte máximo de balcóns será de 0,415 metros, autorizándose unicamente varandas e enreixado, ata unha altura máxima de 1,20 m sobre o nivel do solo acabado da planta respectiva, como elemento de cerramento. A altura libre mínima entre a rasante oficial e a cara inferior do voo do balcón será de 3,20 m.

Nas novas edificacións non se permiten balcóns, salvo que se xustifique a súa disposición considerando as edificacións catalogadas do contorno. Neste caso deberá contar co informe favorable da Comisión Asesora do Plan Especial. Nas actuacións de adición de planta en edificacións existentes estarase ao disposto polas Condicións Xerais de Estética Urbana.

4. Enténdese por corpo voado o volume habitable pechado construído en beirada e sobresaínte do plano ou liña de fachada do edificio. Na nova edificación, o saínte máximo do corpo voado será de 0,50 metros. Con carácter xeral en nova edificación só se autorizarán corpos voados pechados en plantas situadas por riba da planta inmediatamente superior á planta baixa.

5. A galería constitúe unha variante do corpo voado pechado. Enténdese por galería o corpo voado acristalado, exento e acaroado ao muro de fachada, cunha estrutura horizontal independente da do resto da planta piso correspondente. Igual consideración terán os miradoiros.



Na nova edificación poderán autorizarse corpos voados pechados soamente na variante de galería en fachada principal, así como en fachadas posterior ou lateral ao patio ou espazos libres privados, sempre que se xustifique a súa disposición en consideración ás edificacións catalogadas do contorno, cumprindo sempre as condicións fixadas nesta normativa. Neste caso deberá contar co informe favorable da Comisión Asesora do Plan Especial.

Art. 103. Entrantes.

Prohíbese a disposición de entrantes no plano de fachada para a formación de terrazas ou balcóns.



CAPÍTULO II. CONDICIÓN XERAIS DE ESTÉTICA URBANA

Art. 104. Definición e ámbito.

1. As condicións de estética son as que se impoñen á edificación e demais actos de incidencia urbana co propósito de obter os mellores resultados en canto á preservación do ambiente urbano e á valoración e mellora da imaxe do ámbito do Plan Especial.

As condicións que se sinalan son de aplicación a todas as actuacións suxeitas a licenza municipal dentro do ámbito BIC e a súa área de respecto, así como no conxunto das edificacións catalogadas e naqueles de nova edificación colindantes coas mesmas. O Concello poderá requirir aos propietarios para que executen as actuacións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas.

2. A defensa da imaxe ,o ambiente urbano e o fomento da súa valoración e mellora, correspóndelle ao Concello, polo que calquera actuación que puidera afectar á percepción do conxunto histórico e do seu contorno deberá axustarse ao criterio que, ao respecto, manteña; e iso sen prexuízo das competencias doutras administracións.

De conformidade co establecido nestas Normas e na lexislación vixente, o Concello, mediante resolución debidamente motivada, poderá denegar ou condicionar calquera actuación que resulte inconveniente ou lesiva, por non harmonizar coa condición ambiental do ámbito do Plan Especial, indicando na resolución os aspectos que deben ser corrixidos. O condicionamento da actuación poderá afectar ás características das fachadas, das cubertas, dos ocos e á súa composición, aos materiais empregados e o modo no que se empreguen, á súa calidade ou á súa cor, dos elementos sobrepostos tales coma cableados, baixantes, toldos, marquesiñas, rótulos, etc.; á vexetación nas súas especies e o seu porte e, en xeral, a calquera elemento con incidencia na imaxe urbana.

3. As novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que se van emprazar, de acordo co disposto no art.104 da LOUG. A tal fin, poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocos e macizos, composición, materiais, cor e detalles construtivos, recomendándose como norma xeral a maior sinxeleza, evitando a imitación historicista de arquitecturas correspondentes a épocas pasadas e posibilitando, polo tanto a reinterpretación das invariantes arquitectónicas.



Art. 105. Fachadas.

1. As fachadas contiguas ou flanqueadas por edificacións obxecto de protección individualizada, harmonizarán os seus criterios compositivos buscando a integración dos elementos básicos de composición (cornixas, beirados, impostas, voos, zócolos, recercados, etc.) cos das edificacións existentes.
2. En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse ás características tipolóxicas das edificacións de contorno, e ás específicas das edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.
3. As fachadas posteriores trataranse na súa composición e materiais coherentemente coas da fachada principal.
4. Nas obras que afecten á planta baixa dos edificios haberase de manter o criterio compositivo do conxunto da fachada.
5. En edificios non catalogados, poderá procederse á modificación das características dunha fachada existente de acordo cun proxecto adecuado que garanta un resultado de mellora do conxunto arquitectónico e da súa relación cos edificios colindantes.
6. Aínda que deberá primar o emprego de materiais e técnicas tradicionais, excepcionalmente poderán autorizarse solucións de composición de fachada diferentes ás reguladas nos arts. 112, 113 e 114 para edificios de nova construción de carácter dotacional. Estas solucións haberán de garantir a integración ambiental e compositiva no contorno, incorporando a arquitectura contemporánea como novo referente da escena urbana.
7. Con carácter xeral a composición estética das fachadas e a súa adecuación ao contorno deberán ser informadas como requisito previo ao despacho das licenzas.

Art. 106. Acabados e materiais de fachada.

1. A elección dos materiais para a execución da fachada fundamentarase no tipo de fábrica e calidade de revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos en función dos criterios de composición e estéticos da zona.



2. Autorízanse os seguintes acabados en orde de preferencia para a conformación xeral das paramentos das fachadas principais das novas edificacións.

- a) Enfuscado e revoco.
- b) Fachadas mixtas de pedra e revocos.
- c) Fachadas de pedra vista con solucións construtivas de cantería ou perpiaños.

3. Prohíbense, explicitamente, os seguintes acabados de paramentos: chapado de pedra, revestimentos cerámicos ou vitrificados, formigón visto, bloques de formigón, paneis prefabricados en calquera material, revestimentos executados por proxección mecánica imitando revocos, cachotería sen revestir.

Admítense o formigón visto e os perfís metálicos en elementos particulares da fachada, coma linteis e xambas de ocos, impostas, beirados e similares.

4. Poderán ser pintados ou recibir tratamento de cor todos os elementos que forman parte do aspecto exterior da edificación excepto:

- a) Os formados por granito ou elementos pétreos.
- b) Os materiais cerámicos.
- c) Os revestimentos formados por revocos pétreos.

5. Os edificios existentes obxecto de catalogación individualizada estarán ao tratamento de fachada que se corresponda coa natureza dos seus materiais.

En edificacións existentes no patrimonio arquitectónico non catalogado, manteranse os acabados autorizados nos apartados 2 e 3, e procederase á progresiva eliminación dos acabados de paramentos prohibidos.

Art. 107. Acabados de enfuscado e revoco.

1. Os acabados serán lisos ou de texturas de grao fino, excluíndose os de textura rugosa tanto en enfuscados coma en revocos. Non se admitirán despeses simulando cantería nin debuxos xeométricos, coa única excepción dos edificios da Unidade Urbana de María Pita e demais edificacións catalogadas que presentan dita disposición. En edificacións existentes de muros de cachotería pétrea utilizaranse preferentemente os enfocados de cal. Manteranse ou renovaranse os revocos existentes en todos os seus elementos.



2. Autorízanse as seguintes cores:

a) En fachadas: gamas de grises-azulados, grises-rosados, grises-verdosos, en tonalidades claras; gamas en tonalidades terras naturais, ocre amarelenta ou sienas; gamas rosáceas, e branco en tonalidades oso.

b) En medianeiras e chemineas utilizaranse cores que se aproximan aos enfoscados tradicionais.

3. Os elementos en releve existentes nas fachadas, tales como impostas, pilastras, recercos, ou calquera outra, serán pintados dunha mesma cor, utilizándose para iso calquera dos previstos no presente Plan Especial, cunha tonalidade diferente que a dos paramentos, dentro da mesma gama.

Todos os elementos en releve deberán ser pintados integramente, no seu volume aparente, co mesmo ton.

Non poderá finxirse ou diferenciarse mediante tratamento de cor ningún elemento que non presente releve ou non estea situado en diferente plano que os entrepanos.

Admitirase, sen embargo, a formación mediante cor dun falso zócolo definido por liñas sempre horizontais para protexer a edificación de salpicaduras e sucidade. A altura máxima que poderá acadar este zócolo é de 1/3 da altura da planta baixa. A cor do zócolo determinarase entre os autorizados, e sempre dun ton igual ou lixeiramente máis escuro que o das demais molduras da fachada.

4. O Concello poderá establecer mediante unha Ordenanza de Cor unha paleta ou paletas de cor específica.

Art. 108. Acabados mixtos de pedra e revoco.

1. Quedan así definidas aquelas fachadas que presenten elementos ou superficies de granito ou pedra á vista, combinados con entrepanos ou outros elementos revocados nas súas fachadas. En edificios existentes manteranse as superficies revocadas na mesma extensión e sobre os mesmos elementos que no presente.

Nos casos de evidente certeza sobre a existencia de cantería ou elementos de boa fábrica debaixo do revestimento, poderán despoxarse de revocos elementos en releve tales coma impostas, recercos, gardapós, canterías de esquina, lenzos e



repisas, non debendo procederse ao picado de revocos nos entrepanos que recubran cachotes ou mampostería desconcertada.

2. Os revocos existentes poderán ser renovados e a cor final das superficies será o branco, admitíndose a presenza doutros pigmentos sen que estes sobrepasen o cinco por cento do volume total da mestura.
3. Se nalgunha planta os ocos careceran de homoxeneidade co resto do edificio por falta de recercos, estes poderán crearse diferenciando os planos (mediante refundido, recrecido ou corte no enfusado) e pintándoos posteriormente, imitando a tonalidade da pedra do edificio.

Art. 109. Acabado en pedra vista.

Defínense así as fachadas construídas en cantería e perpiaños de granito. Evitaranse as superficies acadadas con labra ou buxarda, sendo preferente a labra fina ou rugosa con martelina, trinchante ou escoda e apicoada. Poñerase especial coidado en evitar a introdución de granitos de tonalidades inadecuadas: gris (granitos de Parga, Lugo, Segovia,...) rosa (Porriño,...), ou con tratamentos inadecuados (sen desbastar ou pulidos).

O tratamento de xuntas de fábrica será sempre con morteiros de cal e area entoada coa cor da pedra, quedando a xunta a pano ou lixeiramente refundida e perfectamente lavada sen manchar a pedra.

Art. 110. Medianeiras e pinchos vistos.

Exceptuando as construídas con cantería de pedra, e as revestidas de elementos de cinc ou lousa, deberán ser revocadas con morteiros bastardos de cal, cemento e area.

En edificios con solucións de fachada en pedra vista procurarase unha entoación similar á mesma mediante pigmentos minerais, sen proceder en ningún caso ao seu repunte.

Art. 111. Composición e ocos de fachada.

As fachadas formalizaranse a partir de eixes compositivos de fenestración verticais e horizontais cuxa posición e número dependerá da fronte de fachada e do número de plantas, sendo reflexo do dominante na rúa ou contorno no que se enmarca.



A formalización de fachadas na edificación de nova planta deberá ser resultado dunha triple comprobación:

- a) Valoración ambiental da inserción da proposta no alzado xeral do treito de rúa.
- b) Estudo da secuencia compositiva dos edificio catalogados colindantes.
- c) Condicións particulares: fronte edificada, altura da edificación, tipo arquitectónico adoptado.

Establécense con carácter xeral os seguintes eixes de composición atendendo á fronte de fachada:

a) Eixes verticais de apertura de ocos:

- En parcelas con frontes menores de 6,00 m as fachadas resolveranse preferentemente con dous eixes.
- En parcelas con frontes comprendidos entre 6,00 m e 9,00 m, resolveranse preferentemente con tres eixes.

Para frontes de parcela maiores de 4,50 m a distancia entre eixes deberá permitir que o ancho dos macizos entre vans sexa alomenos igual ao ancho do oco. Isto é, unha distancia mínima entre eixes de 1,8 veces o ancho do van.

A distancia entre os eixes extremos e os bordos de fachada será coma mínimo 1,30 m e, en ningún caso, menor que a distancia entre o bordo do muro medianeiro, se o houbese, e o eixe de medianeira.

O ancho de van será único para as plantas altas e non maior de 1,20 m.

b) Eixes horizontais de apertura:

Non se permite a apertura de ocos continuos de forxado a forxado.

Todos os linteis estarán situados á mesma altura e a súa distancia á cara inferior do forxado será como mínimo de 0,20 m. Non se permitirán ocos de iluminación de escaleiras en fachada principal.



Art. 112. Características dos ocos de fachada.

1. Os ocos tipo de fiestra serán rectangulares, con predominio da dimensión vertical, e a súa proporción será a tradicional $\frac{3}{4}$, ou ben proporcións $\frac{2}{3}$, $\frac{1}{\sqrt{2}}$, sección áurea ou similares, non admitíndose formas rectangulares apaisadas. A composición de fachadas resolverase adoptando unha das proporcións tipo referidas.

Permítese o resgado do oco ata a cota do solado formando fiestras balcaneiras ou panos acristalados.

Se a solución compositiva o aconsellara, admítense a combinación do oco tipo con outros de proporción 1/1 coas seguintes determinacións:

- Os ocos de proporción 1/1 admítense como complemento á composición e non poderán utilizarse de forma exclusiva.
- Nunha mesma planta non poderán empregarse conxuntamente ocos tipo e de proporción 1/1, admitíndose as seguintes combinacións: ocos tipo exclusivamente; fiestras balcaneiras, exclusivamente; ocos de proporción 1/1 exclusivamente; composición de ocos tipo e fiestras balcaneiras e composición de ocos de proporción 1/1 e ventás balcaneiras..
- Os ocos de proporción 1/1 dispoñeranse a eixe horizontal nunha banda comprendida entre a altura de lintel do oco tipo e a súa altura de antepeito.
- O ancho de van dos ocos de proporción 1/1 será como máximo o adoptado para a resto dos ocos.

2. Admítense saíntes sobre o pano de fachada nas condicións establecidas na presente normativa, e sempre que os cerramentos sexan lixeiros, tipo enreixado, sen admitirse antepeitos cegos.

A modulación de carpinterías dos corpos voados acristalados adaptarase aos da zona e formalizarase de tal xeito que os montantes coincidan cos eixes dos ocos de plantas inferiores ou estean centradas respecto aos mesmos. Este corpo entregarase en cornixa á cuberta.



Art. 113. Composición e acabados en plantas baixas.

1. A composición da planta baixa seguirá a modulación de ocos das plantas superiores, debendo ser definida no proxecto e autorizada conxuntamente coa licenza de edificación.

En xeral os ocos terán forma rectangular vertical, cunha anchura que non poderá exceder en 0,70 metros á das ocos de fachada en plantas superiores, e nunca superior a 1,80 metros. Os ocos poderán ser resgados ata o solo do local, ou dispoñerse sobre un zócalo comprendida entre 0,40 m e 0,80 m de altura.

Exceptúanse da condición anterior as portas de garaxe, cando se autoricen, se ben a súa liña de lintel deberá coincidir horizontalmente coa dos restantes ocos de planta baixa. A porta de garaxe situarase no plano de fachada en igual posición que o resto das carpinterías, o seu sistema de apertura será tal que non sobresaia en ningún momento da liña de fachada.

2. Cando se dispoña de zócalo, este poderá presentar os seguintes acabados: cantería, enfusado en ton diferente ao da fachada, ou formigón visto.

Os acabados de paramentos de planta baixa superiores ao zócalo serán idénticos en material e cor aos das plantas superiores.

Cando non exista zócalo, os muros de cerramento da planta baixa poderán tratarse así mesmo de xeito unitario, cun acabado homoxéneo ata a imposta de forxado de piso da planta inmediatamente superior, admitíndose os acabados sinalados para os zócolos.

Art. 114. Adicións de planta.

1. As adicións de planta haberán de gardar proporción coas plantas xa existentes. Neste sentido tomarase coma altura da adición a altura libre da planta existente inmediatamente inferior, e nunca por debaixo da altura libre mínima.

Con motivo da adición, a planta existente inmediatamente inferior que non alcance a altura libre mínima poderá alzarse ata alcanzala, sendo neste caso dita altura o parámetro de referencia para a adición.



2. Como norma xeral, manteranse na planta engadida os eixes compositivos de ocos da fachada orixinal.

De acordo coas características da edificación existente establécense as seguintes tipos de adición, asignadas a cada edificio en planos de alzados de ordenación:

- . Adición de planta (PE).

Establécense as seguintes pautas compositivas:

- O ancho de vans da planta ou plantas engadidas será o dos vans da planta inmediatamente inferior, tendo a consideración de vans de referencia.
- Se os vans de referencia son de proporción tipo, os da planta engadida poderán ser da mesma proporción ou de prolongación vertical de fenestración en formación de fiestras balcaneiras. Poderán compoñer a fachada coas seguintes variacións: vans tipo exclusivamente; prolongación de fenestración exclusivamente; combinación de prolongación de fenestración e vans tipo. Se os vans da planta de referencia non son de proporción tipo, os da planta engadida poden aumentar a súa dimensión ata acadala.
- Se os vans da planta de referencia son unha prolongación vertical de fenestración, os vans da planta engadida poderá repetir a dimensión da van ou ben adaptar unha proporción tipo. Poderá así mesmo compoñer a fachada da forma descrita no parágrafo anterior.
- Se na planta de referencia se utilizan conxuntamente na composición vans tipo e prolongación da fenestración, a planta engadida poderá compoñer a fachada coas seguintes posibilidades: utilización exclusiva dos vans tipo da planta inferior; utilización exclusiva da prolongación de fenestración da planta inferior; utilización do mesmo criterio compositivo e iguais eixes de simetría que os da planta inferior no emprego conxunto de vans tipo e prolongacións de fenestración.
- Se na planta de referencia existen galerías de excepcional interese ou miradoiros, admítase a utilización de vans de proporción 1/1.



- En calquera caso cando se produzan adicións de máis dunha planta, a composición das plantas engadidas deberá estudiarse globalmente e en conxunto coa totalidade da fachada.

Os criterios establecidos con anterioridade serán de aplicación para as ampliacións de áticos ata acadar a liña de fachada, previstas igualmente en planos de alzados de ordenación co indicativo PE.

Nas actuacións de adecuación dos áticos que se manteñen (indicativo TA en planos de alzado de ordenación) estarase ás regras de composición de vans - eixes e proporcións- establecidas neste artigo.

. Adición de planta con galería. (PEG).

Para os efectos das adicións de planta que incorporan solucións de galería, estarase aos seguintes criterios:

- Cando o edificio dispoña de remate horizontal en formación de cornixa, este elemento preservarse, incorporándose á solución do saínte.
- A lousa do saínte terá un remate de sección máxima de 12cm. A cara inferior da lousa da saínte presentará unha superficie continua e lisa ao longo de todo o seu desenvolvemento.
- O despece da galería manterá os ritmos e sección dos montantes verticais e batentes horizontais das inmediatamente inferiores. Se estas non existiran estarase ás propias das galerías tradicionais do contorno. O sistema de apertura será de guillotina.
- A galería entregarse en cornixa á cuberta, e recuarase do eixe de medianeira unha distancia igual á da galería xa existente da planta inmediatamente inferior e, cando esta non exista, unha distancia igual á dimensión do seu voo.

3. Construtivamente a adición de planta deberá resolverse con igual tipoloxía estrutural que o resto do edificio. A adición de planta levará consigo o alzado obrigatorio dos muros medianeiros, de conformidade co estatuto xurídico da medianeira.



Art. 115. Carpintería exterior de ocos de fachada.

1. As carpinterías exteriores de ocos de fiestras en fachadas principais realizaranse preferentemente a caras interiores das xambas conforme á solución característica, agás en edificacións catalogadas que presenten unha disposición enrasada coa liña de fachada.

As carpinterías poderán realizarse cun dos seguintes materiais e acabados:

- a) Madeira pintada.
- b) Perfilería metálica lacada ou esmaltada.

A madeira pintada utilizarase con carácter xeral no conxunto do ámbito do Plan Especial declarado BIC e na súa zona de contorno, sendo obrigatoria nos inmobles catalogadas que na súa orixe responden a este tipo de material de cerramento. Prohíbese explicitamente a madeira na súa cor.

Nos edificios catalogados autorizarase exclusivamente carpintería exterior de madeira pintada, sen que se permita a substitución da existente por outra de aluminio ou outro material.

Nos edificios existentes non catalogados que teñan galerías de madeira garantirase a conservación das mesmas, descartándose a substitución por outro material e deseño.

A perfilaría metálica autorízase na nova edificación, e nos inmobles non suxeitos a algún tipo de protección, así coma naqueles que, aínda estando catalogados, pola súa tipoloxía, estilo e época responden a este tipo de material de cerramentos.

As portas e postigos serán de madeira pintada procurándose a sobriedade no seu deseño e evitando a mímese coas carpinterías tradicionais.

Prohíbense explicitamente as portas a base de perfilaría metálica e as portas caladas e de reixa. Poderanse autorizar peches enrolables e de ballesta, calados, para locais comerciais, sempre que sexan de deseño sobrio e da cor dos enreixados.

2. Os elementos que compoñen a fiestraxe (follas, batentes, quicios, peínazos, montantes, parteluces, xambas, linteis, tapaxuntas e bordóns), incluso as súas



ferraxes, deberán ser tratadas nunha mesma cor, ou ben, de ser o caso, diferenciando entre as partes estruturais e o resto de elementos, segundo o modelo tradicional.

Os elementos da porta de acceso (folla, marco, tapaxuntas e bordóns) e dos postigos do edificio poderán ir pintados en distinta cor. Cando a cor da fiestraxe non sexa branca, o das portas ou poxigos haberán de ser da mesma gama e sempre máis escura que a da fiestraxe dos ocos superiores.

En edificios con acabado de fachada mixta de pedra e enfuscado recoméndase a utilización da cor branca cando a superficie revocada é menor do 50% da total da fachada, reservando as cores máis escuras para o resto.

En edificios con acabado de fachada de enfuscado e revoco poderá utilizarse calquera cor das autorizadas. Non poderá utilizarse a cor branca na fiestraxe exterior se o edificio carece, nalgunha das súas plantas, de cercos ou recercados en releve susceptibles de ser pintados en cor.

O sistema de escurecemento, será de preferencia as contrafiestras, fraileros e cuarteiróns que deberán ser pintados na mesma cor que as fiestras.

Soamente se toleran as persianas enrolables na nova edificación. As persianas haberán de ser interiores e o seu material e tratamento de cor serán iguais aos das fiestras.

3. En edificios con solucións de acabado de fachada en pedra, as galerías acristaladas deberán pintarse na mesma cor que a fiestraxe do edificio, recomendándose o emprego das cores máis escuras.

Nos edificios con solucións de acabado de fachadas mixtas de pedra e enfuscado as galerías deberán ser pintadas en cor branca.

Por último, en edificios con solucións de acabado de fachadas en enfuscado, as galerías deberán pintarse en cor branca, sexa cal sexa a cor da fiestraxe do edificio.

4. Admítense solucións con cristais múltiples coas seguintes determinacións:

- Prohíbese o emprego de bordóns sobre un cristal único imitando despece de cristais e falsas particións do vidro non aparentes na súa cara exterior.



- O despece empregado será o utilizado nas fiestras existentes.

- Prohíbese o emprego de vidros reflectintes.

5. Nos supostos de ampliación de plantas, as novas carpinterías exteriores haberán de respectar o deseño, disposición construtiva, materiais, cor e escuadría das existentes no resto do edificio, sempre que estas se axusten á presente Normativa.

Art. 116. Enreixados.

1. Os ocos de fiestras de balcón incorporarán elementos de protección en forma de varandas con balaústres en madeira pintada ou metálicas en tubo, perfís ou platinas. Colocaranse entre caras interiores de xambas, sen sobresaír respecto ao plano de fachada.

Nos balcóns realizaranse balaústres compostos predominantemente por elementos metálicos verticais.

O deseño das elementos de reixa poderán interpretar coa maior sinxeleza os esquemas tradicionais ou aplicar solucións formais actuais con criterios de sobriedade e integración no contorno. Rexeitaranse solucións imitativas das balaústres de forxa tradicional, salvo en actuacións de restauración ou de reposición de elementos catalogados. Especialmente prohíbense reixas de protección en fiestras e de cerramento en portas de acceso ao edificio e aos locais comerciais imitando forxa tradicional.

2. Todos os elementos metálicos na fachada, poderán ser pintados, utilizando para iso pinturas especiais para ferro carentes de brillo. Para os elementos de forxa tradicional recoméndase substituír o pintado polo pavonado.

Art. 117. Beirados e cornixas.

1. As fachadas deberán rematarse con beirados ou cornixas, salvo casos excepcionais debidamente xustificados en razón do deseño xeral da fachada. A adopción das solucións construtivas e a súa definición formal será acorde coa configuración do edificio, a composición xeral da fachada e as características do contorno.

Prohíbese expresamente o voo ou a exposición en fachada de elementos estruturais das cubertas, vigas, zócolos, lousas inclinadas ou forxados.



2. Os beirados definiranse con solucións de deseño actual, baseadas na interpretación das beirados tradicionais. Os beirados poderán voar entre 0,40 metros e 0,60 metros medidos horizontalmente desde o plano de fachada dependendo do tipo de corpo voador.

En caso de que o edificio colindante se encuentre catalogado e dispoña de beirado, axustarase ao voo do mesmo.

3. As cornixas interpretarán con criterio de deseño actual as solucións tradicionais predominantes. Poderán realizarse en pedra ou formigón. A súa anchura no arranque do plano de fachada non será superior a 0,30 metros. Nos edificios catalogados poderán autorizarse cornixas con proporcións e molduracións similares ás empregadas na edificación histórica.
4. Os beirados e cornixas construídos en pedra labrada ou laxes pétreas non poderán pintarse.

Se están construídos en madeira deberán ir pintados na mesma cor que a empregada na fiestraxe do edificio, ou na galería se fosen a súa coroación.

Se estivera realizado con morteiro, levará a mesma cor que o resto dos relevos.

Poderán presentar o acabado de formigón visto cando sexa esta a súa condición material.

Art. 118. Cubertas. Forma e materiais.

A cuberta será inclinada, coas pendentes resultantes da aplicación do art. 98 da presente Normativa, a dúas, tres augas ou catro augas con faldrons continuos. Arrancará desde o bordo da cornixa e nunca desde petos e recrecidos. Con carácter xeral empregarase a tella árabe curva, autorizándose as cubertas de cinc, que serán obrigatorias nos casos de edificios catalogadas que en orixe foran proxectados con cuberta deste material. En calquera caso, as cubertas das galerías serán de cinc.

Excepcionalmente poderán autorizarse outro tipo de solucións de cuberta para edificios de nova construción de carácter dotacional. Nestes casos, cando a composición e deseño xeral da fachada responda aos criterios formais contemporáneos, atendendo á significación da súa presenza na escena urbana, poderán utilizarse solucións singulares



de cuberta, así como outros materiais, sempre que se garanta a súa adecuada integración co preceptivo informe favorable da Comisión Asesora do Plan Especial.

Na nova edificación ou nas actuacións de ampliación ou adecuación da existente, prohíbense os elementos de construción que sobresaian do plano inclinado do faldrón da cuberta, agás os permitidos na presente Normativa. A iluminación e ventilación do espazo baixo cuberta haberá de resolverse mediante aperturas enrasadas no plano do faldrón con lucernarios nas condicións establecidas para elementos sobre o plano de cuberta; as súas carpinterías poderán presentarse na súa cor natural ou con pigmentos que a escurezán.

Art. 119. Canos e baixantes de pluviais e de cableado.

1. As baixantes de pluviais e de cableado subterráneo situaranse nos eixes de medianeira e serán de percorrido vertical procurando evitar os cóbados. Prohíbese o incrustamento de baixantes no muro medianeiro.

Se o material empregado non é resistente a impacto protexerase con cubre baixantes metálicos ata unha altura máxima de 2 metros.

2. As baixantes acometeranse por medio de arquetas ao sumidoiro xeral da rúa ou ás conducións de cableado subterráneo. O encontro entre o cano e baixante de pluviais racionalizárase para evitar cóbados innecesarios procurando que forme un único plano coa baixante.
3. As baixantes e canos deberán ser pintados da mesma cor que o elemento arquitectónico sobre o que se apoian, coa excepción de que este sexa de pedra, en cuxo caso se realizará en cobre ou cinc-titanio. Os cubre baixantes pintaranse en igual cor que os enreixados.

Art. 120. Chemineas e condutos de ventilación.

1. A dimensión e volume de novas chemineas e condutos de ventilación axustarase aos mínimos que garantan o seu correcto funcionamento, debéndose situar na cumieira ou próximas á liña de cumieira e agrupadas, reducindo ao mínimo o número de volumes sobre cuberta.



2. As chemineas recibirán as seguintes tratamentos:

- Chemineas de cantería: non poderán ser revocadas nin pintadas. Admítense sobre elas rexuntado con morteiros bastardos de cal e area entoados coa cor da pedra.
- Chemineas de cachotería revocada: deberán tratarse con igual cor que as medianeiras.
- Chemineas de ladrillo: deberán ser enfuscadas en morteiros bastardos de cal, cemento e area e pintadas nun cor igual á das medianeiras.

3. Toléranse os condutos cilíndricos metálicos, de diámetro menor ou igual a 15 cm. O aspirador manterá igual diámetro exterior que o do tubo sobre o que se instala. Será obrigatorio o seu pintado en cor igual á das medianeiras. No exterior prohibíense expresamente as chemineas de aceiro inoxidable, ou sen tratamento cromático axeitado.

Art. 121. Antenas.

En tanto non se dispoña de redes de servizo, permítese unha única antena por edificio e sistema, debendo estar ao previsto no art. 46 da presente Normativa e á Ordenanza Municipal de Instalacións de Telecomunicación.

Art. 122. Portadas e escaparates de locais.

As fachadas de plantas baixas dos edificios proxectaranse conxuntamente e constrúíranse simultaneamente co resto da fachada.

Compoñeranse seguindo a modulación de ocos de plantas superiores, alternando vans e macizos , de acordo co establecido no art. 114 da presente Normativa.

As portadas de locais comerciais non poderán ocultar con ningún revestimento os acabados das muros, machóns e zócolos do edificio. Nos paramentos de muros e machóns só se admitirá a colocación de rótulos e bandeirolas coas características que se sinalan nas artigos 125 e 126 da presente Normativa.

Os escaparates situaranse nos ocos correspondentes, non podendo sobresaír do plano de fachada.



A carpintería exterior estará en consonancia coa empregada en plantas superiores. Os cerramentos de ocos exteriores estarán ao establecido no art. 116.

Art. 123. Toldos e marquesiñas.

Non se autorizan marquesiñas nin toldos. Excepcionalmente o Concello poderá autorizar toldos enrolables en locais de planta baixa con fronte a espazo dunha vía pública peonil de anchura maior de 6 m, e sen ocupar máis do 25% de dito espazo cun máximo de 3,00 metros. A solicitude de autorización acompañarase de deseño que indique dimensión, forma, cor, material e sistema de ancoraxe.

Neste caso a súa altura non será inferior a 2,20 metros en ningún punto, serán de lona ou similares en tons suaves ou crus, non se permiten faldróns laterais nin outra rotulación que a denominación do establecemento no faldrón dianteiro.

Art. 124. Rótulos e anuncios en planta baixa.

Autorízanse as seguintes tipos de rótulos de locais comerciais en planta baixa, previa solicitude acompañada de deseño que indique dimensión, forma, cor, material e sistema de ancoraxe.

- a) Nunha franxa encaixada baixo o lintel do oco de fachada, remitida respecto á cara exterior do recercado ou do muro. Esta franxa ou banda non poderá ter unha anchura superior a 0,50 metros.

Poderá executarse en madeira pintada, chapa metálica esmaltada ou lacada, vidro, metacrilato, pedra ou outros materiais acordes co edificio e o contorno inmediato, prohibíndose explicitamente outros materiais plásticos e o aceiro inoxidable, aluminio na súa cor natural ou acabados metalizados brillantes.

- b) En placas acareadas a muros de fachada.

Estas placas terán unha forma acorde coa composición de fachada, non podendo ter unha anchura superior a 2/3 da anchura do machón, nin unha altura superior a 1/3 da súa altura.

Estarán separadas da cara exterior do machón polo menos 2,5 cm e suxeitaranse ao mesmo mediante grampas ou patillas.



As placas poderán ser de metacrilato ou de vidro transparente, translúcido ou opaco, tanto liso coma gravado; de chapa metálica esmaltada ou lacada; de pedra, de bronce, latón ou doutros materiais acordes. Prohíbense explicitamente outros materiais plásticos, aceiro inoxidable, ou aluminio na súa cor natural e outros acabados metalizados brillantes.

A iluminación de fachada de locais comerciais non se efectuará mediante focos exteriores.

Prohíbense os rótulos luminosos e a iluminación de escaparates de locais mediante lámpadas fluorescentes de cor.

En calquera caso e no non regulada neste artigo estarase ao disposto na Ordenanza Municipal Reguladora da Reforma de Locais Comerciais aprobada polo Concello Pleno en sesión de 28 de xuño de 1999 ou ordenanza que a substitúa.

Art. 125. Rótulos en bandeirola.

Enténdese por bandeirola a disposición dos anuncios do establecemento perpendiculares ao plano de fachada.

Poderán ser autorizados polo Concello previa solicitude acompañada de deseño que indique dimensión, forma, cor, material e sistema de ancoraxe.

Só poderán colocarse a unha altura sobre rasante oficial superior aos 2,50 metros, cun saínte máximo de 60 cm e unha dimensión vertical máxima de 50 cm, situándose exclusivamente en planta baixa.

Prohíbense expresamente os rótulos en bandeirola de plástico e os luminosos.

En rúas de ancho menor de 5m ou en ausencia de beirarrúas prohibirase este tipo de rótulos, salvo que a rúa teña carácter peonil.

Art. 126. Rótulos e anuncios en plantas altas.

Prohíbese calquera tipo de rótulo, anuncio ou bandeirola en plantas distintas da baixa.



CAPÍTULO III. NORMAS XERAIS DE USO

Art. 127. Tipos de usos.

Para os efectos da aplicación da presente Normativa establécense os seguintes tipos de uso:

- . Usos cualificados. Son os maioritarios nun edificio ou conxunto urbano, admitíndose, non obstante, o desenvolvemento doutros compatibles.
- . Usos compatibles. Son aqueles que poden desenvolverse conxuntamente co uso cualificado, nunha proporción cuantitativamente secundaria.
- . Usos tolerados. Son aqueles usos que se permiten excepcionalmente acompañando aos principais e aos compatibles, coa intensidade e extensión máxima determinadas no Plan.

Para os efectos da identificación do carácter das dotacións de equipamento comunitario, estas diferenciaranse en públicas, privadas e eclesiásticas.

Son públicos os equipamentos e dotacións que se desenvolven en inmobles de titularidade dos entes e administracións públicas ou institucións de dereito público, prestando un servizo de carácter público.

Son privados os equipamentos comunitarios de servizos prestados por persoas físicas ou xurídicas de natureza privada.

Son eclesiásticos os equipamentos comunitarios de servizos prestados, en exercicio das funcións que lles son propias, polas entidades e institucións eclesiásticas ou de confesións relixiosas.

Art. 128. Clasificación dos usos.

A efectos da súa regulación considéranse os seguintes usos pola súa natureza:

- . Residencial:
 - Vivenda.
 - Residencia comunitaria.



- . Industrial:
 - Industria.

- . Terciario:
 - Comercial.
 - Oficinas.
 - Hosteleiro (restaurantes, bares, cafeterías, etc.).
 - Hoteleiro.
 - Espectáculos e recreativo.
 - Almacenaxe.

- . Dotacional:
 - Equipamento:
 - Administrativo.
 - Instalacións militares.
 - Benestar social e asistencial.
 - Deportivo.
 - Docente.
 - Cultural.
 - Relixioso.
 - Sanitario.
 - Abastecemento.
 - Continxencia.

 - Espazos libres:
 - Zonas verdes.
 - Parques deportivos.

- . Garaxe-aparcamento.

Art. 129. Uso residencial.

1. Edificio ou parte dun edificio destinado ao aloxamento de unidades familiares ou asimilables ou a residencia comunitaria.

Establécense dúas clases dentro do uso residencial:

- Vivenda.
- Residencia comunitaria.

2. Na clase de vivenda establécense as seguintes categorías:



- Categoría 1ª. Vivenda unifamiliar. É a situada en parcela independente, en edificio illado ou agrupado a outro de vivenda ou distinto uso, e con acceso exclusivo dende a vía pública.
- Categoría 2ª. Vivenda colectiva. Edificio constituído por vivendas con accesos comúns.

Establécense as seguintes condicións xerais:

- . O uso vivenda establécese como principal no conxunto do ámbito do Plan Especial, salvo indicación expresa en contra.
 - . Nas edificacións existentes, con carácter xeral non se incrementará o número de vivendas. Tolérase, no marco dunha actuación xeral sobre a edificación, a subdivisión de vivendas maiores de 150 m² sempre que iso sexa posible sen alterar os elementos básicos de organización da edificación, e as vivendas resultantes teñen unha superficie útil mínima de 70 m². O número de vivendas resultante, superior a dúas, non incrementará en máis dun 50% as existentes no edificio; salvo que a vivenda subdividida ocupará unha soa planta, nese caso, o número de vivendas resultantes non superará o dobre das existentes. As vivendas resultantes cumprirán todas as condicións establecidas na presente Normativa. En calquera caso non se permitirá a subdivisión de inmobles completos que presentan na actualidade o carácter de vivenda unifamiliar.
 - . Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teñen cando menos o salón e outra peza habitable con ocos á rúa ou praza á que dea fronte a parcela edificable. Consideraranse exteriores tamén aquelas edificacións suxeitas a protección que reúnan as condicións establecidas no Limiar Mínimo de Habitabilidade (L.M.H.).
 - . Non será esixible a dotación de aparcamento cando da súa cumprimentación debeñan prexuízos para os valores culturais e arquitectónicos que se pretende protexer.
3. A clase residencia comunitaria é a destinada ao aloxamento estable de persoas con necesidades diversas que poden atender a requirimentos de regulacións sectoriais e que dispoñen de servizos comúns para as unidades residenciais (residencias,



colexios maiores, etc.). Non se admite a división das unidades de aloxamento en vivendas independentes.

De maneira xeral, réxense polo disposto na regulamentación sectorial de aplicación, en función dos destinatarios de que se trate. No seu defecto ou cando non se dispoña o contrario en dita lexislación, as condicións de aplicación aos edificios ou locais destinados a residencia comunitaria serán as mesmas que para as vivendas cando a súa superficie total non supere os quíntos metros cadrados (500 m²), en cuxo caso lles serán de aplicación complementaria as correspondentes aos edificios e locais destinados ao uso hoteleiro ou de hospedaxe.

O uso residencial comunitario establécese como compatible en todo o ámbito do Plan Especial, ocupando edificio exclusivo, sen prexuízo da obriga de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados.

Art. 130. Uso industrial.

1. A efectos destas Normas, defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións que se executan para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, incluso o envasado, almacenaxe, transporte e distribución, así como o desenvolvemento e produción de sistemas informáticos, audiovisuais e outros similares, independentemente de cal sexa a súa tecnoloxía.

Igualmente, defínense como uso industrial as actividades que complementan a actividade industrial propiamente dita, incluíndo talleres, garaxes e estacións de servizo, así como almacéns. Nestes locais poderanse efectuar operacións secundarias que transformen, en parte, os produtos almacenados.

2. Tan só se considerarán permitidas dentro do ámbito do Plan Especial as actividades industriais nas categorías 1ª e 2ª compatibles coa vivenda e que poden desenvolverse no mesmo inmovble:
 - Categoría 1ª. Industria compatible con vivendas. Comprende actividades non molestas para a vivenda e que teñen carácter individual ou familiar, que utilizan pequenos motores manuais que non provocan vibracións nin rúidos apreciables aos veciños. Pódense localizar no mesmo inmovble que os usos de vivenda.



- Categoría 2ª. Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo. Inclúe actividades compatibles coa vivienda segundo a descrición anterior, pero que se desenvolve en edificio propio sen provocar emisións de gases, po, olores ou outros prexuízos que poidan afectar ao vecindario. Tampouco poden dar lugar a almacenamento de calquera tipo ao aire libre.

Non será esixible a dotación de aparcamento.

Art. 131. Uso terciario.

1. É o que ten por finalidade a prestación de servizos ao público, as empresas ou organismos.

Establécense as seguintes clases:

- Comercial.
 - Oficinas.
 - Hoteleiro.
 - Espectáculos e recreativo.
 - Hosteleiro.
 - Almacenaxe.
2. A clase comercial é o uso que corresponde a locais de servizo ao público, destinados á compravenda ou permuta de mercadorías, prestación de servizos privados ao público como salóns de peiteado, lavanderías, copisterías e similares, e incluso a manipulación de mercadorías como o envasado, almacenaxe, transporte e distribución, comprendidas nas seguintes agrupacións, relacionadas de acordo coa Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª. Pequeno comercio. Con superficie non superior a cento cincuenta metros cadrados (150 m²).
- Categoría 2ª. Mediano comercio. Comercio de superficie: $150 \text{ m}^2 < S = < 2.500 \text{ m}^2$.



- Categoría 3ª. Grandes superficies comerciais, centros comerciais, galerías comerciais, comercio maiorista e mercado de abastos. Comercio de superficie superior a 2.500 m².
- Categoría 4ª. Comercio de vehículos con espazo de exposición que poderán incluír servizo de taller no mesmo establecemento ou anexo.

A efectos do cómputo da superficie determinada para cada categoría, as superficies ás que se fai referencia refírense á superficie útil de exposición e venda ao público.

O uso comercial establécese como principal nas plantas baixas da edificación e, polo tanto, compatible co uso residencial.

Nas edificacións xa existentes no momento da aprobación do Plan Especial, permítese o mantemento do uso comercial exclusivo ou maioritario respecto da superficie total.

Non será esixible a dotación de aparcamento cando da súa cumprimentación devesen prexuízos para os valores culturais e arquitectónicos que se pretenden protexer.

3. A clase oficinas inclúe os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado; o de banca; os que con carácter análogo pertencen a empresas privadas; o desenvolvemento e produción de sistemas informáticos, audiovisuais e outros similares; e os que se destinan a aloxar despachos profesionais de calquera clase, independentes da vivenda.

Distínguense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos profesionais en xeral e oficinas profesionais anexas a vivenda do titular ocupando como máximo o 50% da superficie útil desta.
- Categoría 2ª. Locais de oficinas en semisoto, planta baixa e primeira, en edificios con uso principal de vivenda.
- Categoría 3ª. Edificios con máis de sesenta por cento (60%) da superficie total edificada destinada a uso de oficinas e o resto a outros usos.
- Categoría 4ª. Oficinas asociadas a actividades principais.



O uso de oficinas establécese como tolerado nas plantas baixas de edificación.

Nas edificacións xa existentes no momento da aprobación do Plan Especial permitírase o mantemento do uso oficinas, exclusivo ou maioritario respecto da superficie total.

Dispoñerán dos accesos, aparatos, instalacións e útiles que en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, dispoña a respectiva normativa sectorial sempre que non supoñan prexuízo aos elementos básicos do edificio que motivan a súa protección dentro dalgúns dos niveis de catalogación establecidos. En todo caso, ha de acreditarse o cumprimento das normas correspondentes á accesibilidade dos usuarios e a supresión de barreiras arquitectónicas.

Non será esixible a dotación de aparcamento cando da súa cumprimentación devesen prexuízos para os valores culturais e arquitectónicos que se pretenden protexer.

4. A clase hoteleiro é o uso que corresponde a aqueles edificios de servizo ao público que se destinan ao aloxamento temporal.

Os locais cumprirán as dimensións e condicións establecidas pola Administración competente na normativa específica de regulamentación de edificios hoteleiros para cada caso.

Permítense as actividades e usos complementarios (restaurantes, tendas, salóns de peiteado, piscina, garaxe, etc.) que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexan de aplicación.

Deberá acompañarse á documentación de solicitude de licenza un Plan de Emerxencia.

O uso hoteleiro establécese como compatible en todo o ámbito do Plan Especial, ocupando edificio exclusivo e sen prexuízo da obriga de garantir o mantemento dos caracteres determinantes de edificación e os seus elementos catalogados. As edificacións xa existentes no momento de aprobación do Plan Especial manterán o uso exclusivo hoteleiro.



Non será esixible a dotación de aparcamento cando da súa cumprimentación debeñan prexuízos para os valores culturais e arquitectónicos que se pretende protexer.

5. A clase espectáculos e recreativo corresponde aos locais e instalacións dedicadas ao público con fins de cultura, reunión, pavillóns de exposicións e recreo.

Cumprirán as condicións que se fixen na regulamentación específica sectorial.

6. A clase hosteleiro corresponde a aqueles establecementos destinados a consumir no seu interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

Cumprirán as condicións establecidas para o uso de locais de pública concorrencia, adoptando as medidas correctoras necesarias para evitar a contaminación acústica e aquelas outras que sexan esixibles en función da actividade de que se trate, de acordo coa regulamentación específica sectorial.

Non será esixible a dotación de aparcamento cando da súa cumprimentación debeñan prexuízos para os valores culturais e arquitectónicos que se pretende protexer.

Art. 132. Uso dotacional.

1. Comprende todas as actividades destinadas a prover aos cidadáns dos espazos, os servizos, as prestacións sociais e os medios de esparcemento que fagan posible o desenvolvemento integral da vida urbana co grao de confort e benestar necesarios.

Distínguense as seguintes categorías:

- Administrativo (AD). Inclúense dentro deste uso entre outros, os seguintes: servizos administrativos (administracións públicas, correos); servizos das forzas e corpos de seguridade do Estado; servizos de hixiene e prevención (servizos de recollida e tratamento de lixos, parques de bombeiros), servizos funerarios (cemiterios e tanatorios), matadoiros, recintos feirais.
- Instalacións militares (DF). Inclúense dentro deste uso os locais, edificios ou espazos dedicados ao uso do exército e afectos á defensa nacional.
- Benestar social e asistencial (AS). Inclúense dentro deste uso, entre outros, os seguintes: asistencia á xuventude e á infancia, asistencia a anciáns, asistencia a



persoas con mobilidade reducida, asistencia a marxinados, residencias de acollidas temporais.

- Deportivo (DP). Inclúense os campos de deportes en todas as súas clases, locais e instalacións destinadas á práctica do mesmo; centros de recreo, balnearios e baños; piscinas e similares, sexan de carácter público ou privado.
- Docente (ED). Inclúe os espazos, edificios e locais destinados a funcións docentes, tanto de ensinanza regulada como de ensinanza non regulada. Inclúense igualmente as actividades relacionadas co uso docente universitario.
- Cultural (CU). Inclúense os edificios dedicados a dotacións sociais e culturais cualificados como tales, do tipo de centros cívicos, fogares de xuventude, bibliotecas, casas de cultura, museos e pinacotecas, salas de conferencias e exposicións, centros de convencións, teatros, salas de concertos, cine-clubs, teatros de afeccionados, etc., independentemente da titularidade.
- Relixioso (RE). Comprende os edificios destinados ao culto relixioso ou de vida conventual.
- Sanitario (SN). Comprende os edificios e instalacións destinados ao tratamento, diagnóstico, rehabilitación, prevención e/ou aloxamento de enfermos.
- Abastecemento (AB). Inclúense os edificios mediante os que se proveen produtos de alimentación e outros de carácter básico para o abastecemento da poboación, tales como mercados de abasto e centros de comercio básico.
- Continxencia (EQ). Nas parcelas cualificadas como de equipamento de continxencia (identificado en planos co código EQ), para a substitución do equipamento existente, entendendo como tal a última actividade nel desenvolvida, por outro alternativo se requirirá, nos de titularidade pública, informe previo favorable da Administración titular en canto á falla de interese do mesmo ou da maior necesidade do uso proposto na súa substitución en función das demandas do ámbito de implantación en que se encontre.

2. Establécense as seguintes condicións xerais:

- . Con carácter xeral o uso dotacional autorízase en edificación exclusiva no conxunto do ámbito do Plan Especial e isto sen prexuízo da obriga de garantir o



mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados.

- . As instalacións dedicadas a estes usos ateranse ao disposto polos organismos competentes en cada caso, coas especificacións e condicións que no seu caso fixan as presentes Normas.
- . As instalacións dedicadas a servizos urbanos definidas na tipificación de usos das presentes Normas, ateranse ademais ao establecido nas mesmas para a actividade industrial ou terciaria que, de ser o caso, desenvolvan.
- . Cando o uso dotacional comparta edificio co uso principal residencial establécese o seguinte orde de tolerancia:
 - a) Con carácter xeral tolérase en planta baixa da edificación.
 - b) En planta primeira da edificación toléranse usos dotacionais de carácter asistencial, sociocultural e docente (vinculado á planta baixa), sempre que a proporción entre este uso e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe un só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de xeito tal que se impida a súa recuperación para o uso vivenda.

Art. 133. Uso garaxe-aparcamento.

1. Denomínase “garaxe – aparcamento” a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase. Considéranse incluídos dentro desta definición os servizos públicos de transporte, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para venda de coches.

Divídense nas seguintes categorías:

- Categoría 1ª. Garaxe – aparcamento de vivenda ou actividades, en planta baixa, semisoto ou soto, e en patio interior privado.
- Categoría 2ª. Garaxe – aparcamento en edificio exclusivo.



Art. 134. Regulación dos usos existentes.

Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor do presente Plan Especial que resulten no autorizables en aplicación das normas anteriores, manteranse en situación xenérica de fóra de ordenación, permitíndose as obras de mantemento de seguridade, salubridade, hixiene e ornato, podendo autorizarse obras parciais de consolidación.

Considéranse en situación expresa de fóra de ordenación, estando por tanto ao réxime específico establecido na presente Normativa, aqueles usos non autorizados incompatibles co feito residencial, cualificados como Actividades Molestas, Nocivas ou Perigosas. En relación a estes usos non se permitirán as obras tendentes á súa consolidación ou modernización.



CAPÍTULO IV. CONDICIÓN HIGIÉNICO-SANITARIAS, DE HABITABILIDADE E ACCESIBILIDADE

Art. 135. Aplicación.

As presentes condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade serán de obrigado cumprimento en todo tipo de obras de nova edificación. Igualmente serán de aplicación en todo tipo de obras nos edificios non suxeitos a catalogación individualizada. Por último, estarase ás mesmas nas actuacións de reestruturación xeral en edificación suxeita a catalogación individualizada.

No resto das obras nos edificios suxeitos a protección individualizada non serán de aplicación na medida en que diso se derivara unha alteración das condicións arquitectónicas e estruturais que se pretenden protexer. Iso sen prexuízo de que ditas obras deban tender á mellora das condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade.

No non contemplado nesta Normativa estarase ao disposto na lexislación vixente, salvo que as súas determinacións se opoñan ás de salvagarda e protección en tanto Conxunto Histórico-Artístico de parte do ámbito e que emanan do presente Plan Especial.

Art. 136. Condicións mínimas de habitabilidade.

Toda vivenda cumprirá as condicións mínimas de habitabilidade establecidas no Decreto 29/2010 de 4 de marzo polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Para os efectos da súa aplicación terase en conta o establecido no Capítulo VI do mencionado Decreto, incorporando o presente Plan Especial un Anexo de Habitabilidade para os efectos de determinar o limiar mínimo de habitabilidade (LMH).

Art. 137. Protección contra incendios.

1. As construcións deberán cumprir as medidas que en orde á protección contra incendios, establece o Documento Básico do Código Técnico da Edificación CTE.DB-HS. Igualmente deberán cumprir calquera outra regulamentación vixente na materia.



2. Serán de cumprimento obrigado as disposición municipais que o Concello tivera aprobadas para incrementar a seguridade preventiva dos edificios e para facilitar a evacuación de persoas e a extinción do incendio se chegara a producirse.
3. Cando a xuízo do Concello unha instalación non poida alcanzar, unhas condicións correctas de seguridade para si mesma e para o seu contorno, ofrecendo riscos non corrixibles para persoas e bens, poderá declararse fóra de ordenación, forzándose a erradicación do uso e o peche da instalación.
4. As construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía, materiais e funcionamento.

En todo caso as obras de reforma non poderá menoscar as condicións de seguridade preexistentes, se estas resultasen menos estritas que as esixibles conforme á normativa vixente, e tenderán a aumentar a seguridade das construcións existentes.

Art. 138. Condicións mínimas de accesibilidade.

1. Todo edificio cumprirá as condicións mínimas de accesibilidade establecidas na Lei 8/1997 de 20 de agosto de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e no Regulamento que a desenvolve. Para os efectos da súa aplicación terase en conta o establecido na súa Disposición Adicional Cuarta.

Igualmente deberán cumprir calquera outra regulamentación vixente na materia.
2. Tolérase a instalación de aparellos elevadores conforme ao establecido na Ordenanza Municipal de Conservación e Rehabilitación de Inmobles, aprobado polo Pleno Municipal de 12 de setembro de 2011 ou instrumento que a substitúa, sempre e cando da súa implantación non devese alterar os caracteres determinantes do edificio, nin afecte a elementos ou espazos catalogados.



TÍTULO VII. DAS LICENZAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I. LICENZAS

Art. 139. Actos de edificación e uso do solo.

1. Están suxeitos a licenza urbanística todos aqueles actos recollidos na lexislación, que teñan por obxecto a intervención por ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo, regulados neste Plan e que non se exclúa expresamente da necesidade de licenza. A licenza permitirá o control administrativo do cumprimento da lexislación do solo.
2. Estarán suxeitos a previa licenza municipal, independentemente das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable, as parcelacións urbanísticas, os movementos de terra, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso dos mesmos, a demolición de construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, os peches e valados de fincas e demais actos determinados pola lexislación do solo.
3. A efectos do outorgamento de licenza, teñen consideración de Obra Maior e por tanto requiren a aportación dun proxecto técnico, as contempladas nestas normas segundo os seguintes tipos:
 - As de reestruturación, consolidación, rehabilitación e exteriores.
 - As de demolición.
 - As de nova edificación.
 - As actuacións estables.
 - As que afecten a edificios protexidos coa categoría de BIC ou incluídos no catálogo.
4. Teñen consideración de Obra Menor, sen prexuízo que dada a magnitude da intervención en relación ao contorno de que se trate ou a incidencia sobre edificios protexidos, aspectos de seguridade ou incidencia medioambiental e paisaxística requiriran a consideración de obra maior, as previstas como:
 - As de conservación.
 - As actuacións provisionais.



Art. 140. Licenzas en edificios ou conxuntos catalogados.

1. En virtude do art. 43 da LPCG, nos Monumentos declarados Bens de Interese Cultural non poderá realizarse obra interior ou exterior que afecte directamente ao inmovible ou a calquera das súas partes integrantes ou pertenzas, sen autorización expresa dos organismos competentes para a execución da LPCG. Será preceptiva a mesma autorización para colocar en fachada ou en cuberta calquera rótulo, sinal ou símbolo, así como para realizar obras no contorno afectado pola declaración.
2. Desde a aprobación definitiva do Plan Especial, o Concello será competente para autorizar directamente as obras que afecten a inmobles que non sexan Monumentos nin Xardíns Históricos declarados, nin estean comprendidos no seu contorno, debendo dar conta á Administración competente das autorizacións ou licenzas concedidas, no prazo máximo de dez días desde o seu outorgamento. As obras que se realicen ao abeiro de licenzas contrarias ao Plan aprobado serán ilegais, e a Administración competente poderá ordenar a súa reconstrución ou demolición con cargo ao organismo que outorgara a licenza en cuestión.
3. Coa solicitude de licenzas de obras suxeitas ás condicións do número 1 anterior deberá presentarse un exemplar adicional do proxecto correspondente para o efecto da súa remisión á Administración de Patrimonio, para o seu informe preceptivo. O tempo de tramitación en dito organismo descontarase do prazo para a resolución do expediente de licenza municipal. O proxecto deberá acompañarse con cantas fotografías, fotomontaxes, perspectivas e estudos de conxunto sexan necesarios para mostrar a adecuación da obra proxectada ao monumento e o seu contorno.
4. As obras que requiran autorización administrativa, realizadas sen que fose concedida dita autorización serán ilegais e o Concello ou, de ser o caso, a Administración competente en materia de protección do Patrimonio Histórico, poderán ordenar a súa reconstrución ou demolición con cargo ao responsable da infracción nos termos previstos pola lexislación urbanística (art. 40 LPCG).
5. O Concello poderá solicitar informe previo da Administración de Patrimonio sobre aquelas obras suxeitas a licenza que, ao seu criterio, ofrezan un dubidoso resultado estético ou poidan non harmonizar co ambiente urbano en que estiveran situadas. Neste caso a documentación de solicitude de licenza, xunto co informe técnico municipal correspondente, remitiranse á Administración de Patrimonio cos mesmos efectos do número 3 anterior, pero sen que neste caso sexa vinculante o informe deste organismo.



6. Toda solicitude de licenza de demolición parcial así como as de enfusado, reparación ou reforma de fachada, ou carpintería exterior en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías a cor da edificación existentes e planos a escala mínima 1:100.
7. Os técnicos municipais en calquera circunstancia e nos distintos graos de protección poderán solicitar ou requirir todo tipo de documentación complementaria, e incluso o acceso á propiedade, para determinar os elementos de valor susceptibles de ser conservados.

Art. 141. Documentación para obras en edificios ou conxuntos declarados.

Os proxectos que afecten a elementos declarados B.I.C., deberán redactarse de acordo coas instrucións establecidas pola Administración de Patrimonio. Dita documentación será cando menos a esixida no art. 76 destas Normas.



TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO

Art. 142. Ordenanza da Cidade Vella (C.V.).

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta Ordenanza ao ámbito do Conxunto Histórico Declarado que constitúe o antigo burgo medieval intramuros, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

Para este ámbito, o Plan Especial establece o mantemento do actual coeficiente de ocupación, e polo tanto das aliñacións exteriores e liña de edificación interior, coas excepcións que se indican en planos de ordenación referentes a actuacións puntuais de nova edificación.

A altura máxima de edificación determínanse en planos e alzados de ordenación, medíndose da forma prevista nos artigos 93 e 94 das presentes Normas.

Non se autorizan sotos e entreplantas, salvo os xa existentes en edificios catalogados.

Por riba da altura máxima de edificación permitíranse aproveitamentos baixo cuberta . Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan Especial como desconforme coa ordenación, en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 97 da presente Normativa.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que dito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio (trasteiros, instalacións, tendedeiros, etc.).

En edificacións de nova planta non se autorizan voos sobre a vía pública, salvo os correspondentes a cornixas e beirados.



De acordo co art. 89 da presente Normativa, manterase a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións ou segregacións que as contempladas en planos de ordenación.

3. Aliñacións e rasantes.

Con carácter xeral mantéñense as aliñacións e rasantes actuais salvo os axustes puntuais que se indican en planos, ditas aliñacións terán a consideración de oficiais.

4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da ordenanza, o residencial na clase vivenda, compatible en edificación exclusiva, co residencial na clase residencia comunitaria, hoteleiro, docente, administración pública, cultural e benestar social e asistencial.

O uso principal da edificación será o residencial na clase vivenda. Establécense como usos compatibles en plantas baixas os seguintes:

- . Comercial en categoría 1ª.
- . Oficinas en categoría 1ª e 2ª.
- . Hosteleiro.
- . Cultural.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Administrativo.
- . Industrial en categoría 1ª.
- . Garaxe-aparcamento en categoría 1ª.

Nas unidades edificatorias que na actualidade presenten usos exclusivos de carácter comercial, oficinas u hosteleiros manteranse dentro de ordenación sen prexuízo da súa acomodación ás determinacións da presente normativa.

Para os edificios de superficie útil total (suma de todas as plantas) menor ou igual a 200 m², toléranse os usos excluídos de oficinas, comercial e hosteleiro, sen prexuízo da obriga de garantir o mantemento dos elementos determinantes de edificación e os seus elementos catalogados.



5. Protección das características tipolóxicas, etnográficas e construtivas.

Establécese unha salvagarda xeral sobre o conxunto do ámbito de ordenanza, tendente ao mantemento dos modos de construír, organización e estrutura dos edificios que definen a súa tipoloxía característica.

De acordo co anterior primarase o mantemento das actuais armazóns horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo orixinario, nos edificios catalogados. Neste sentido priorizaranse sobre os mesmos as actuacións de conservación, mantemento e reparación fronte ás de substitución. As actuacións de substitución, incluso por materiais diferentes á madeira (aceiro, lousas lixeiras, etc.) haberán de manter a lóxica estrutural orixinaria.

En todo caso haberán de manterse as estruturas pétreas verticais existentes, na súa funcións resistente.

Co fin de garantir a pervivencia da organización interna manteranse a posición orixinaria dos accesos e caixa de escaleira sempre e cando esta non teña sufrido alteracións desnaturalizadoras e así se estableza na ficha de catalogación.

O Concello e demais administracións competentes facilitarán o cumprimento do precedente mediante o fomento de recuperación dos oficios construtivos tradicionais.

Art. 143. Ordenanza de Atochas-O Derribo (A.D.).

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza á formación urbana xurdida sobre o derribo das murallas da Cidade Vella en contacto co Barrio de Santo Tomás e A Pescadería, incluídos dentro do Conxunto Histórico Declarado e a súa zona de contorno, tal e como se indica en plano de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

Para este ámbito o Plan Especial establece a súa regulación sobre a base xeral da conservación do volume actual, con axustes que sexan do caso e tendentes á integración ambiental de corpos descontextualizados.



Igualmente establécese o mantemento do actual coeficiente de ocupación, e polo tanto da liña de edificación interior e das aliñacións exteriores da edificación principal, coas excepcións que se indican en planos de ordenación. As prolongacións de planta baixa actualmente existentes manteranse dentro de ordenación.

Non se permiten construcións por detrás da liña de edificación interior establecida en planos de ordenación.

A altura máxima da edificación determínase nos alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos art. 93 e 94 das presentes Normas.

Non se autorizan sotos, semisotos, nin entreplantas, salvo os xa existentes.

Por riba da altura máxima de edificación permitíranse aproveitamentos baixo cuberta. Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan Especial como desconforme coa ordenación, en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 97 da presente Normativa.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que dito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

De acordo co art. 89 da presente Normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións ou segregacións que as contempladas en planos de ordenación.

3. Unidades Urbanas.

Para os efectos de regulación zonal identifícanse as seguintes unidades urbanas onde será obrigatorio o mantemento das condicións do conxunto:

. **Praza de María Pita.**

Esta unidade urbana abrangue o perímetro edificatorio da Praza de María Pita, caracterizado por un parcelario regularizado e edificación homoxénea.

Toda vez que o Plan Especial neste ámbito dá por concluído o proceso de construción, as determinacións para esta unidade urbana veñen establecidas por



normas encamiñadas a homoxeneizar e regularizar a volumetría das cubertas e definición da cornixa, únicos elementos discordantes ou impropios en moitos casos da ordenación existente, manténdose o resto dos parámetros volumétricos existentes (alturas, galerías, voos, soportais, etc.).

Así autorízanse plantas ático limitadas polos seguintes parámetros:

- Condicións de volume.

A altura da edificación, número de plantas, ocupación, galerías, miradores, etc., serán os existentes e sinalados nos planos de alzados da edificación.

Nos tramos de edificación situados sobre os accesos á praza non se poderán construír áticos.

- Cubertas.

Con obxecto de homoxeneizar a ordenación dos elementos de cuberta e definición da cornixa da praza de María Pita, autorízanse áticos con maior aproveitamento do espazo baixo cuberta, quedando estes limitados polos seguintes parámetros:

. Nos números de policía 2 ao 10 (ambos incluídos) adoptarase a solución existente nos números de policía 3, 4 e 5; isto é:

- O solo da terraza situarase a 19 metros da cota do solo do soportal.
- A liña de cornixa situarase a 3,3 metros do solo da terraza.
- A liña superior do peto dos áticos situarase a 4,15 metros do solo da terraza.

. Nos números de policía 12 ao 19 (ambos incluídos), adoptarase a solución existente no número de policía 15, 17 e 18; isto é:

- O solo da terraza situarase a 19 metros da cota do solo do soportal.
- A liña de cornixa situarase a 3,3 metros do solo da terraza.



- A liña superior do peto dos áticos situarase a 4,8 metros do solo da terraza.

. Nos números de policía 20 ao 27 (ambos incluídos), adoptarase a solución existente nos números de policía 21, 23 e 25, isto é:

- O solo da terraza situarase a 19 metros da cota do solo do soportal.

- A liña de cornixa situarase a 3,3 metros do solo da terraza.

- A liña superior do peto dos áticos situarase a 4,15 metros do solo da terraza.

En todos os casos a cuberta desenvolverase xenericamente a dúas augas con liña de cumbreira parella á liña de fachada a unha altura máxima de 1,50 metros sobre a liña de cornixa da planta ático.

. Por enriba dos planos de cuberta definidos non se autorizará ningún tipo de nova construción, manténdose exclusivamente as existentes e se suprimirán as establecidas como desconformes. Autorízanse elementos de iluminación cenital formando lucernarios.

- Permitiranse terrazas como remates de corpos voados das galerías de fachada á Praza de María Pita respectando a totalidade da xeometría da cuberta, axustándose aos seguintes fondos:

. Nos números de policía 2 ao 10 (ambos incluídos), tomarase o fondo predominante, que é de 3,10 m (voos incluídos).

. Nos números de policía 12 ao 19 (ambos incluídos), tomarase o fondo predominante, que é de 5,25 m (voos incluídos).

. Nos números de policía 20 ao 27 (ambos incluídos), tomarase o fondo predominante, que é de 3,10 m (voos incluídos).

En canto aos remates das terrazas sobre os pasos de acceso á praza, deberán executarse con terraza de lado a lado no total do ancho da súa coxía sobre o paso.



- Especificase como cor uniforme de todo o ámbito da Praza de María Pita para fachadas exteriores o 53010Y10R da carta de cores NCS, no caso de referirse a carpinterías e reixerías deberán ser de cor branca.

. **Contorno do Mercado de San Agustín.**

Esta unidade urbana abrangue os cuarteiróns perimetrais e de rúas confluentes á Praza de San Agustín con parcelario e tipoloxía edificatoria regularizada.

Para os efectos da súa homoxeneización establécense as seguintes determinacións:

- . Soportais: as plantas baixas das edificacións recuaranse tres metros sobre as aliñacións oficiais, formando soportais en liña, ritmo, altura e forma análogos aos das edificacións existentes.
- . Áticos: Planta recuada á cara interior do muro de fachada (non do corpo voador) coa cornixa situada a tres metros medidos desde a cara inferior do forxado do último piso.

Para os efectos de garantir a conexión peonil entre o Mercado de San Agustín e a rúa Panaderas, autorízase a unión funcional en planta baixo do volume resultante sobre a unidade edificatoria 8825021.

4. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes salvo os axustes puntuais que se indican en planos de ordenación, e terán a consideración de oficiais.

5. Usos.

Establécense como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de residencial na clase de vivenda. Son compatibles, ocupando edificación exclusiva, o residencial na clase de residencia comunitaria, hoteleiro, docente administración pública, cultural e benestar social e asistencial.

O uso principal da edificación será o residencial na clase de vivenda.

Establécense como usos compatibles en plantas baixas da edificacións os seguintes:



- . Comercial en categoría 1ª.
- . Oficinas en categoría 1ª.
- . Hosteleiro.
- . Cultural.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Administración.
- . Industrial en categoría 1ª.
- . Garaxe-aparcamento en categoría 1ª.

En plantas altas dos edificios permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo de 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe un só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que impida a súa recuperación para o uso vivenda.

- . Comercial. En planta 1ª vinculado a planta baixa.
- . Oficinas en categoría 2ª.

En semisoto e sotos existentes permítense usos complementarios dos de planta baixa, ou de garaxe-aparcamento.

Nas unidades edificatorias que na actualidade presentan uso exclusivo de carácter comercial, oficinas e hosteleiros manteranse dentro de ordenación sen prexuízo da súa acomodación ás determinacións da presente normativa.

Art. 144. Ordenanza da Pescadería Sur (P.S.).

1. Delimitación e ámbito.

Aplícase esta ordenanza ás pezas que integran as formacións de expansión da Cidade Vella, parcialmente incluídas dentro do Conxunto Histórico Declarado e a súa área de contorno, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

A súa regulación volumétrica establécese en planos e alzados de ordenación, mediante o criterio do mantemento da ocupación da edificación principal existente.



Por detrás da liña de edificación interior autorízase a prolongación da planta baixa, mantendo en calquera caso os elementos de arboredo singular existentes.

A altura máxima da edificación determínase nos alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos art. 93 e 94 das presentes Normas.

Non se autorizan sotos, semisotos, nin entreplantas, salvo os xa existentes.

Por riba da altura máxima da edificación permitíranse aproveitamentos baixo cuberta. Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan Especial en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do art. 97 da presente Normativa.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que dito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

De acordo co art. 89 da presente Normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións ou segregacións que as contempladas en planos de ordenación.

3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outra modificación que as indicadas en planos de ordenación, singularmente en relación ao viario perimetral.

4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de residencial na clase de vivenda. Son compatibles, ocupando edificación exclusiva, o residencial na clase de residencia comunitaria, hoteleiro, docente, comercial, oficinas, administración pública, cultural e benestar social e asistencial.

O uso principal da edificación será o residencial na clase de vivenda.

Establécense como usos compatibles en plantas baixas da edificacións os seguintes:

- . Comercial en categoría 1ª.
- . Oficinas en categoría 1ª.



- . Hosteleiro.
- . Cultural.
- . Sanitario.
- . Docente.
- . Administración.
- . Industrial en categoría 1ª.
- . Garaxe-aparcamento en categoría 1ª.

En plantas altas dos edificios permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo de 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe un só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que impida a súa recuperación para o uso vivenda.

- . Comercial. En planta 1ª vinculado a planta baixa.
- . Oficinas en categoría 2ª e 3ª.

En semisoto e sotos existentes permítense usos complementarios dos de planta baixa ou de garaxe-aparcamento.

Nas unidades edificatorias que na actualidade presentan uso exclusivo de carácter comercial, oficinas e hosteleiros manteranse dentro de ordenación sen prexuízo da súa acomodación ás determinacións da presente normativa.

Art. 145. Ordenanza da Pescadería Norte (P.N.).

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza ás pezas que integran as formacións de expansión da Cidade sobre a Enseada do Orzán, parcialmente incorporadas á zona de contorno do Conxunto-Histórico, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

Neste ámbito o Plan Especial propón regular o proceso de desenvolvemento edificatorio para introducir actuacións de cualificación tendentes á posta en valor das arquitecturas de interese que perviven e, sobre todo, da súa morfoloxía urbana.



O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo con carácter xeral o existente. Por detrás da liña de edificación interior autorízase a prolongación da planta baixa.

A altura máxima da edificación determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos art. 93 e 94 das presentes Normas.

Non se autorizan sotos e semisotos, agás os existentes.

Por riba da altura máxima de edificación permitíranse aproveitamentos baixo cuberta. Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan Especial en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do art. 97 da presente Normativa.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que dito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

De acordo co art. 89 da presente Normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as contempladas en planos de ordenación.

3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda. Son compatibles ocupando edificación exclusiva, a residencia comunitaria, hoteleiro, docente, administración pública, cultural, e benestar social e asistencial.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- . Comercial en categoría 1ª.
- . Oficinas en categoría 1ª.



- . Hosteleiro.
- . Cultural.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Administración.
- . Industrial en categoría 1ª.
- . Garaxe-aparcamento en categoría 1ª.

En plantas altas dos edificios permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo de 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe un só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que impida a súa recuperación para o uso vivenda.

- . Comercial. En planta 1ª vinculado a planta baixa.
- . Oficinas en categoría 2ª e 3ª.

En semisoto e sotos existentes permítense usos complementarios dos de planta baixa ou de garaxe-aparcamento.

Nas unidades edificatorias que na actualidade presentan uso exclusivo de carácter comercial, oficinas e hosteleiros manteranse dentro de ordenación sen prexuízo da súa acomodación ás determinacións da presente normativa.

Art. 146. Ordenanza de Ensanche (E).

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza a aquelas pezas do ámbito do Plan Especial que pertencen á trama urbana do Ensanche do XIX, caracterizadas polo seu parcelario regular e a morfoloxía de cuarteirón pechado.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

A súa regulación establécese en planos e alzados de ordenación sobre a base do mantemento da estrutura urbana actual.



O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo con carácter xeral o existente. Por detrás da liña de edificación interior autorízase a prolongación de planta baixa.

A altura máxima da edificación determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos art. 93 e 94 das presentes Normas.

Non se autorizan sotos e semisotos, agás os existentes.

Por riba da altura máxima de edificación permitíranse aproveitamentos baixo cuberta. Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan Especial, en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do art. 97 da presente Normativa.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que dito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

De acordo co art. 89 da presente Normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as contempladas en planos de ordenación.

4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de residencial na clase de vivenda. Son compatibles, ocupando edificación exclusiva, o residencial na clase de residencia comunitaria, hoteleiro, docente, comercial, oficinas, administración pública, cultural e benestar social e asistencial.

O uso principal da edificación será o residencial na clase de vivenda.

Establécense como usos compatibles en plantas baixas da edificacións os seguintes:

- . Comercial en categoría 1ª.
- . Oficinas en categoría 1ª.
- . Hosteleiro.
- . Cultural.
- . Docente.
- . Sanitario.



- . Administración.
- . Industrial en categoría 1ª.
- . Garaxe-aparcamento en categoría 1ª.

En plantas altas dos edificios permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo de 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe un só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que impida a súa recuperación para o uso vivenda.

- . Comercial. En planta 1ª vinculado a planta baixa.
- . Oficinas en categoría 2ª e 3ª

En semisoto e sotos existentes permítense usos complementarios dos de planta baixa ou de garaxe-aparcamento.

Nas unidades edificatorias que na actualidade presentan uso exclusivo de carácter comercial, oficinas e hosteleiros manteranse dentro de ordenación sen prexuízo da súa acomodación ás determinacións da presente normativa.



CAPÍTULO II. ORDENACIÓN DE SISTEMAS

Art. 147. Ordenanza de equipamento e dotacións.

1. Delimitación e ámbito

Comprende as superficies e edificacións destinadas a usos públicos ou colectivos ao servizo directo dos cidadáns.

2. Criterios e parámetros de ordenación

- a) Para as dotacións situadas en edificios catalogados polo presente Plan Especial, as súas determinacións establécense no ficheiro individualizado de edificios suxeitos a protección, planos e, de ser o caso, alzados de ordenación.

O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo con carácter xeral o existente. Por detrás da liña de edificación interior autorízase a prolongación da planta baixa.

A altura máxima da edificación determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos art. 93 e 94 das presentes Normas.

Non se autorizan sotos e semisotos, agás os existentes.

Por riba da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan Especial en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do art. 97 da presente Normativa.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que dito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

De acordo co art. 89 da presente Normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as contempladas en planos de ordenación.



3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

b) Para as dotacións situadas en edificios non catalogados mantéñense os seus actuais parámetros de edificación salvo indicación contraria en planos e alzados de ordenación, podéndose ampliar conforme aos parámetros de ordenación da zona en que se enmarcan e ás normas xerais de edificación.

c) Para as dotacións de nova planta o Plan Especial establece as súas determinacións de ordenación mediante a definición das súas características volumétricas (ocupación en planta e altura) en planos e alzados de ordenación.

4. Usos

Establécense como usos xerais os docente, sanitario, benestar social e asistencial, cultural, relixioso, deportivo, administración, ...

Os contedores dotacionais nos que se desenvolvan diversas actividades cualifícanse como Equipamentos Múltiples para os que se establece o complexo de usos xerais.

As dotacións de benestar social e asistencial, sanitarias e culturais, público-administrativas e docente-investigadoras, en razón das súas características, funcións sociais e complementarias poderán intercambiarse ou complementarse dentro de cada unha das reservas específicas establecidas no Plan e en particular nas reservas locais cualificadas como Reserva de Equipamento.

O carácter público, privado ou eclesiástico das dotacións indícase na relación contida na Memoria de Ordenación do Plan. Os usos establecidos para cada dotación terán o carácter de usos prioritarios.

Art. 148. Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes Públicas.

1. Delimitación e ámbito.

Comprende os espazos destinados a parques, xardíns, zonas verdes, prazas e espazos libres de espacemento cualificados polo Plan Especial, así como aqueles que xurdan do desenvolvemento do mesmo. Serán de uso e dominio público.



2. Criterios xerais de ordenación.

Os parques e as zonas verdes deberán urbanizarse en xeral con arboredo, xardinería, sendas, elementos ornamentais, etc., atendendo aos criterios compositivos e de tratamento establecidos en planos de ordenación. Permitiranse elementos accesorios tales coma mobiliario urbano, quioscos, tempêtes, marquesiñas, xogos de nenos, ..., sen que no seu conxunto ocupen máis do 5% da súa superficie. As zonas libres, polo seu carácter de áreas peonís serán pavimentadas cos criterios que se establecen no plano de proposta de tratamento superficial do espazo público.

Manteranse os elementos catalogados polo presente Plan Especial.

3. Condicións para o acondicionamento de espazos catalogados.

Os espazos públicos catalogados acondicionaranse con criterios de restauración dos valores que motivaron a súa catalogación. Calquera intervención no mesmo virá acompañada de documentación técnica e histórica suficiente para a súa valoración.

Art. 149. Regulación do viario público.

1. Delimitación e ámbito.

O Plan Especial establece en planos de ordenación a definición e delimitación do viario público que comprende o conxunto de rúas e espazos destinados a movemento e circulación ou estancia de peóns, automóviles e medios de transporte rodado.

No plano de Rede Viaria identifícanse os espazos destinados a uso preferente dos peóns que configuran o sistema viario peonil e os espazos destinados ao uso preferente dos vehículos que configuran o sistema viario rodado.

En desenvolvemento dos criterios do Plan, o Concello establecerá a regulación do tráfico e estacionamento no viario público mediante a correspondente ordenanza.

No plano de proposta de tratamento superficial do espazo público díctanse os criterios orientativos para a pavimentación do viario público. Igualmente díctanse os criterios de materiais e proposta de ordenación pormenorizada das actuacións singulares no espazo público.



TÍTULO IX. CONDICIÓN DA URBANIZACIÓN

Art. 150. Obxecto e contido.

As presentes condicións para a urbanización, complementan e excepcionan as establecidas no vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña. O Concello de A Coruña redactará de acordo coas propostas do presente Plan Especial, un documento de Normalización de Elementos, Infraestruturas e do Espazo Público.

CAPÍTULO I. CONDICIÓN DA REDE VIARIA.

Art. 151. Pavimentación.

1. En desenvolvemento das presentes Normas, o Concello deberá aprobar un Prego de Condicións Técnicas que haberán de cumprir as pavimentacións a proxectar, tendentes a normalizar os distintos elementos que a compoñen e homoxeneizar a elección e deseño dos mesmos, tendo en conta tanto a súa integración no contorno, coma a funcionalidade da rúa ou espazo libre peonil, para o ámbito do Plan Especial.
2. O tratamento de pavimentación expresado no plano de proposta de tratamento superficial do espazo público do Plan Especial tomarase como criterio de actuación, e calquera alteración na elección de materiais deberá ser debidamente xustificada en función da súa maior integración ambiental ou de razóns técnicas fundadas.

Para tal efecto distínguense os seguintes tipos de pavimentación en atención á forma e materiais que compoñen o seu acabado superficial;

- Pavimentos de lousa de granito.
- Pavimentos de lastro.
- Pavimentos de lousa de formigón.
- Pavimentos de terra estabilizada e compactada.
- Pavimentos asfálticos.

3. Coa finalidade de manter a estrutura actual do pavimento e facilitar a súa reposición, as bases e sub-bases de asento dos pavimentos pétreos serán preferentemente de



material granular; admitiéndose excepcionalmente, previa xustificación técnica, para aquelas vías nas que se prevexa tráfico intenso de vehículos, a utilización de bases de formigón e grava-cemento.

4. Na preparación do terreo e na formación de bases e sub-bases que afecten a actuacións de reposición ou nova pavimentación, deberase prestar especial atención á drenaxe subterránea do seu subsolo, co obxecto de minorar, no posible, o nivel freático e a súa negativa incidencia nas edificacións adxacentes.
5. A realización das obras de adecuación do pavimento actual das rúas e prazas ás condicións anteriormente descritas, obrigará, con carácter simultáneo ás mesmas, a realizar as pertinentes intervencións arqueolóxicas segundo o establecido no Capítulo IV do Título III da presente Normativa.
6. Cando a pavimentación sexa de lousas, calquera actuación precisará o previo estudo de despece das mesmas, con especial análise da localización dos distintos rexistros/tapas dos servizos que resulten implicados. O espesor das lousas procurarase que non sexa menor dos 20 cm, que será obrigatorio cando se asenten sobre bases de materia granular. Poderán utilizarse lousas de espesor 12 cm cando se autorice a utilización de bases rixidas de formigón.

O morteiro de coma de asento das lousas será pobre en cemento ou material ligante, con dosificacións de arredor de 1:8 e espesores superiores a 10 cm.
7. Para as pavimentacións de lastro procurarase utilizar dimensións e espesores tradicionais de 10x15x10. En canto ao morteiro de asento deste pavimento estarase ao definido no punto anterior.
8. As diferenzas de nivel entre distintos pavimentos realizaranse con lousas ou bardos de granito. En todo caso estes non presentarán dimensións inferiores a 10x30 cm nin lonxitudes menores de 80 cm.
9. En relación cos rexistros, tapas e arquetas dos distintos servizos, realizaranse en pedra ou fundición, evitando, salvo xustificación, a utilización de tapas prefabricadas de formigón. A orientación dos mesmos realizarase tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento de calzada.



10. Nas actuacións de reurbanización procurarase a recuperación e reposición dos actuais pavimentos pétreos salvo que xustificacións técnicas referidas ás súas características mecánicas e resistentes o desaconsellen.

Art. 152. Arboredo.

1. A plantación de arboredo sobre superficie con pavimentación pétreo ou de formigón realizarase preferentemente en alcorques de formas cadradas ou rectangulares.
2. As dimensións dos alcorques serán tales que o espazo libre para a plantación da árbore non sexa inferior, salvo xustificación técnica ou imposibilidade física, a 1 metro no seu lado menor. Este espazo tratarase con céspede ou pavimento pétreo asentado sobre area ou grava, podendo protexerse con reixas metálicas, preferentemente de ferro ou fundición; evitando no posible a utilización de elementos prefabricados de formigón.
3. Se o pavimento onde se localiza é de lousas de granito, o alcorque realizarase atendendo ao despece das mesmas, e preferentemente estará conformada polo propio pavimento. Se se localiza sobre pavimento de lastro, ou lousa de formigón, a alcorque formalizarase con elementos pétreos, preferiblemente prismas de granito de dimensións mínimas de 15 cm de ancho, evitando, salvo xustificación, o emprego de elementos prefabricados de formigón.

Art. 153. Sinalización e mobiliario urbano.

1. Os elementos de sinalización vertical e todos aqueloutros de mobiliario (indicadores, semáforos, paradas de transporte, farois) que se sitúen sobre postes verticais deberán cumprir a condición de estar situados a unha altura mínima de 2,20 m desde a base do poste. Con carácter xeral procurarase a utilización dun soporte común que permita acoller as diferentes sinais.
2. Os quioscos, casetas, cabinas telefónicas, postes e, en xeral, todo elemento de mobiliario urbano que se sitúe sobre beirarrúas ou vía peonil, non poderá interferir perspectivas visuais, nin impedir o libre paso de persoas.
3. As dimensións, formas e materiais dos elementos de sinalización e de mobiliario urbano, así como a localización de cada un deles no espazo público será obxecto de estudo pormenorizado.



En concordancia co establecido no art. 55 destas Normas e en virtude da normalización dos elementos de mobiliario urbano, o Concello poderá esixir, na redacción dos Proxectos de Urbanización que desenvolven as determinacións do Plan Especial, a adecuación dos elementos de mobiliario a dita normalización.

4. A concesión de utilización do espazo público para instalacións de elementos de mobiliario urbano (quioscos, terrazas, etc.) poderá ser autorizada polo Concello previa solicitude, que deberá ir acompañada do deseño, localización e ocupación do elemento ou elementos que se dispoñerán no espazo público. En concordancia co establecido no art. 47 destas Normas, o Concello esixirá a adecuación dos elementos de mobiliario aos autorizados no Proxecto de Normalización.
5. A autorización da concesión de utilización do espazo público leva aparelado a compromiso de limpeza e mantemento do pavimento sobre o que se asenta en perfectas condicións de uso por parte do concesionario, que estará obrigada a restablecer a seu estado orixinal aquelas modificacións que fosen autorizadas polo Concello con obxecto da concesión (acometidas de servizos, ancoraxes do mobiliario, etc.) unha vez que finalizase esta.

No caso particular da utilización do espazo público como terrazas de establecementos hosteleiros ou comerciais, e con obxecto de preservar a unidade de tratamento do espazo público, non se autoriza a uso de tarimas, a utilización de mamparas laterais ou calquera tipo de elementos de peche, amolloamento ou delimitación do espazo a non ser que estean expresamente autorizadas polo Concello dentro das normalizadas para tal fin.

Art. 154. Condicións de accesibilidade.

Toda actuación no espazo público estará ás condicións mínimas de accesibilidade establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras da Comunidade Autónoma de Galicia e no Regulamento que a desenvolve.



CAPÍTULO II. CONDICIÓN DAS REDES DE INFRAESTRUTURAS

Art. 155. Abastecemento de auga.

1. Para o dimensionamento da rede estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servizo.
2. En ningún caso o diámetro dos tubos que se proxecten será menor de 100 mm de modo que sobre eles poidan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm.
3. As novas conducións proxectadas, así como a reposición de conducións existentes realizaranse con tubos de fundición dúctil, excepto xustificación técnica fundada.
4. Prestarase especial atención á renovación de redes infradimensionadas ($\varnothing < 100$ mm), deterioradas ou de materiais inadecuados, así como a renovación das acometidas antigas e/ou en mal estado.
5. Todas as acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable á vía pública.
6. En atención ás excepcionais condicións das edificacións ás que darán servizo, e con obxecto de non danar a cimentación das mesmas, procurarase minimizar no posible a existencia de fugas nas conducións, para o que se extremarán as condicións esixibles aos materiais a utilizar e á súa colocación.
7. As obras que se realicen para a implantación de novas conducións de abastecemento ou reposición das existentes requiren autorización previa do órgano competente da Xunta de Galicia, deberán manterse as conducións e canles de augas que historicamente abasteceron ao ámbito sen prexuízo de posibles afeccións de carácter técnico, debidamente xustificadas. O proxecto de obra terá que ser obxecto de control arqueolóxico.
8. A reposición de conducións de abastecemento abrigará ao levantamento e retirada da condución substituída.



Art. 156. Saneamento.

1. As redes de saneamento a implantar serán de tipo separativo.
2. As novas canalizacións proxectadas, así como a substitución de canalizacións existentes realizaranse con entubados de formigón armado para dimensións maiores ou iguais a 80 cm de diámetro e de formigón vibrado para as de menor dimensión. En calquera caso as unións entre tubos serán estancas, con xunta de goma; prohibíndose expresamente a utilización de unións ríxidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado á perfecta impermeabilidade das mesmas e extremándose as medidas de vixilancia e comprobación da completa estanquidade dos entubados, realizándose as probas que para tal efecto se estimen convenientes.
3. Prestarase especial atención á renovación de redes infradimensionadas (diámetros menores de 30 cm), deteriorados ou de materiais inadecuados, así como á renovación das acometidas antigas e/ou en mal estado, debendo estas, así coma os sumidoiros existentes ou propostos, conectar á rede municipal mediante os correspondentes pozos de rexistro.
4. Ao facer unha nova canalización, ou na reposición dunha xa existente, procurarase a conexión coa mesma dos regatos e viaxes de auga que poidan aflorar durante o transcurso das obras, a fin de minorar na medida do posible o nivel freático do subsolo. Deberán manterse as canles de saneamento que historicamente serviron ao ámbito, sen prexuízo de posibles afeccións de carácter técnico debidamente xustificadas.
5. A reposición dunha canalización de saneamento obrigará ao levantamento e retirada da condución substituída.

Art. 157. Electricidade.

1. De acordo co establecido no art. 48.6 da LOUGA e, no seu caso, no 46.5 da LPCG no ámbito do presente Plan Especial queda prohibida a colocación de novos tendidos aéreos.
2. Os tendidos existentes estarán ao disposto no art. 46 da presente Normativa, no que se refire tanto á súa progresiva subterранеización como á eliminación de impactos visuais.



3. Co obxecto de garantir a substitución dos tendidos aéreos, racionalizar a utilización do subsolo público e evitar a profusión de caixas e arquetas de acometida, o Concello, en coordinación coas compañías concesionarias e subministradoras de cada un dos servizos, redactará un Plan de Eliminación de Cableado Aéreo e/ou por Fachada (P.C.A.F.), proposto no presente Plan Especial, coordinando as conducións de electricidade, iluminación pública, telefonía e aquelas outras que poidan incorporarse, e programando as novas actuacións a fin de coordinalas coas reposicións de pavimentos ou doutras infraestruturas.

Art. 158. Iluminación pública.

1. A instalación de iluminación pública farase mediante luminarias acaroadas ao muro de fachada de acordo co modelo debidamente autorizada sobre a base do tradicional. Admítense solucións de luminarias colgadas no eixe da rúa mediante cable ancorada nas fachadas da edificación. Nos edificios catalogados de nivel 1, admítense solucións singulares de iluminación. A luz será branca aos efectos de non desvirtuar a percepción da riqueza de cores.
2. No que respecta aos tendidos aéreos e/ou por fachada estarase ao disposto no artigo anterior, coa salvidade de que o acceso a cada punto de luz debe realizarse polo exterior das fachadas, para o que se utilizarán medias cañas de fundición ou similares, ou as que, no seu momento, indique o proxecto de Normalización de Elementos Infraestruturais e do Espazo Público, desaparecendo progresivamente calquera elemento visible horizontal desta infraestrutura nas fachadas.
3. Igual que se indica para o artigo anterior, a progresiva desaparición producirase acompañando ás accións parciais de reurbanización e, sobre todo, coa redacción polo Concello e a posta en marcha do Plan de Renovación do Alumeado Público (P.R.A.P.) previsto no Plan Especial.

Art. 159. Telefonía e telecomunicacións.

1. Polo que respecta ao desenvolvemento dos cableados aéreos destas infraestruturas, é de aplicación o indicado nos artigos referentes a electricidade e a iluminación pública, sendo obrigatorio que as novas redes telefónicas, de Telecomunicacións e de comunicación por cable que se implante cumpran ditas determinacións.



2. Igual que nos dous casos anteriores, a progresiva desaparición producirase acompañando as accións parciais de reurbanización e, sobre todo, cando comece a executarse o Plan de Eliminación de Cableado Aéreo e/ou por Fachada (PAF), previsto polo Plan Especial, adecuadamente coordinadas as accións eléctricas, de alumado e telefónicas. Constituída a Comisión de Coordinación Infraestructural Básica (PIB) proposta polo Plan, corresponderíalle a ela este labor de coordinación.
3. Así mesmo, deberá prestarse especial atención á implantación das cámaras telefónicas, algunhas de especial volumetría, pola súa dificultade de compatibilización coas restantes infraestruturas subterráneas, sobre todo en rúas angostas. Procurarase a súa normalización e control a través da Normalización de Elementos Infraestructurais (NEI) e da Comisión de Coordinación Infraestructural Básica (CIB).

Art. 160. Galerías de servizos.

1. Ligado aos cometidos da Comisión de Coordinación Infraestructural Básica (CIB), poderase implantar galerías de servizo, en especial naquelas vías de maior importancia ambiental e/ou urbana, calidade de pavimentación, abundancia e importancia de servizos subterráneos, etc. Todo isto deberá coordinarse cos referidos plans de Eliminación de Cableado Aéreo e/ou por Fachada (PAF) e de Renovación do Alumado Público (PRAP), co obxecto de minimizar os seus custos conxuntos.
2. Especial atención haberá de prestarse ao efecto barreira que puideran producir estas galerías (dada a súa altura e a continuidade da súa traza) nas escorrentías subterráneas, pola súa posible afección ás edificacións adxacentes.
3. A execución das galerías de servizos deberá garantir a permanencia das conducións históricas existentes e aquelas outras que puideran ser descubertas.
4. En calquera caso a realización das galerías de servizos obrigará, con carácter simultáneo á execución das obras, a realizar as pertinentes actuacións de control arqueolóxico.



CAPÍTULO III. CONDICIÓN DO AXARDINAMENTO.

Art. 161. Proxectos de xardinería.

1. Os Proxectos de Xardinería terán o alcance e contido dos Proxectos de Urbanización ou de Obras Ordinarias definidos no art. 13 das presentes Normas.
2. Os Proxectos de Xardinería incorporarán aos seus documentos, de ser o caso, a xustificación do sistema de rega elixido, a rede de alumeado e os elementos de mobiliario, incluíndo o pertinente estudo de custos de mantemento e conservación.
3. No tocante aos ámbitos catalogados os proxectos de xardinería que se realicen estarán ao disposto no artigo 165 das presentes Normas.



DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA.

O presente Plan Especial mantén a vixencia dos seguintes instrumentos de planeamento e de xestión urbanística aprobados definitivamente sen prexuízo de acomodarse ás normas xerais establecidas na presente Normativa e ás modificacións que en cada caso se poden establecer na presente Disposición Final ou en planos de ordenación, e de catalogación de edificación existente sobre o baluarte de Os Pelamios con destino a equipamento.

- . Plan Especial da Maestranza. API-H4.01, A.D. 12/12/94.

Manterá a súa ordenación e determinacións coas únicas modificacións que debeñen da diferente zonificación de equipamentos e espazos libres establecidas en planos e memoria de ordenación, e de catalogación da edificación existente sobre o Baluarte de Os Pelamios, con destino a equipamento.

- . POL-1. San Andrés-Cormelana. A.D. 14/12/1998.
- . POL-2. Orzán-Cordelería. A.D. 14/12/1998.
- . POL-3. Mantelería-San Andrés.
- . POL-4. Papagayo-Tabares. A.D. 01/10/2004.
- . POL-5. Praza M^a Pita-San Agustín. A.D. 10/03/2003.
- . E.D. Comandante Fontanes. A.D. 16/10/2000.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

As determinacións contidas no presente documento establécense sen prexuízo das competencias que pola lexislación vixente veñan atribuídas ás distintas Administracións sectoriais, tanto de orde autonómico coma estatal ou local.

En particular, as referidas á protección, tutela e acrecentamento do Patrimonio Histórico reguladas na Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, de 30 de outubro e disposicións que a desenvolvan.





1. OBXECTO.

O obxecto do presente Anexo de Habitabilidade do Plan Especial é establecer, conforme ao indicado no Capítulo VI do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, o limiar mínimo de habitabilidade (LMH).

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

O ámbito de aplicación do presente Anexo é o correspondente ás obras de conservación, mantemento, reparación, restauración e rehabilitación nos edificios de vivendas catalogados polo presente Plan Especial. No resto dos casos estarase integramente ao disposto no Decreto 29/2010, ou aquel que o substitúa, e aos requisitos básicos do vixente Código Técnico de Edificación.

3. LIMIAR MÍNIMO DE HABITABILIDADE.

3.1. CONDICIÓN DE VIVENDA EXTERIOR.

Toda vivenda deberá cumprir as condicións de vivenda exterior, entendendo por tal aquela que teña alomenos a estancia maior en tódolos casos, e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, con ocos aptos para a ventilación e iluminación á rúa, praza ou espazos libres públicos aos que dea fronte a parcela edificable, ou no seu defecto ao espazo exterior privado de calidade, que é aquel accesible por motivos de seguridade desde os espazos comúns da edificación, que ou ben se abren a outros espazos públicos ou presenten unha dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro non menor de 1/3 da maior das alturas da edificación que dea fronte ao citado patio.

Naqueles casos onde se xustifique debidamente a súa imposibilidade dadas as dimensións ou xeometría da parcela, considerarase suficiente a iluminación e ventilación da segunda estancia a través dos patios interiores mínimos co fin de garantir as condicións de vivenda exterior.

3.2. CONDICIÓN DOS PATIOS INTERIORES

Os patios interiores, sexan abertos ou pechados, dimensionaranse en función do uso das pezas que ventilen e iluminen a través deles. Estas dimensións serán as establecidas no Decreto 29/2010 de Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia.



Para os efectos do presente Anexo poderán manterse as características e dimensións dos patios interiores existentes:

3.3. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ACCESIBILIDADE DAS EDIFICACIÓNS

No ámbito de aplicación do presente Anexo deberán xustificarse debidamente a imposibilidade de cumprimento dos estándares mínimos de accesibilidade das edificacións establecidos nas seguintes determinacións:

Acceso.

- O edificio deberá ter acceso directo desde o espazo exterior público ou a través dunha parcela da súa propiedade.
- A porta de acceso ao edificio terá unha anchura libre mínima de 0,90m e non invadirá en ningún caso o espazo público.

Ámbito interior.

- É obrigatorio que exista un percorrido practicable para persoas con mobilidade reducida
- O portal deberá ter unha altura libre mínima de 2,40 m e permitirá a inscrición en planta dun círculo de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos.

Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

- As áreas de acceso a escaleiras e ascensores deberá admitir a inscrición en planta dun círculo de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos e ter unha altura mínima de 2,40 m.
- Cando o edificio careza de ascensor, será preciso instalar un que dea acceso ás plantas situadas por encima da terceira planta desde o nivel de acceso ao edificio sempre que se incremente o número de vivendas existentes con acceso en ditas plantas.

Escaleiras.

- O ancho mínimo entre paramentos para unha escaleira dun tramo será de 1,10 e, se é de dous tramos será de 2,20 , e a altura mínima será de 2,20 .

Espazos de comunicación.

- O acceso ás vivendas haberá de efectuarse a través dun espazo público ou de uso común cunha altura libre mínima de 2,40 m, e deberá permitir a inscrición en planta dun círculo de 1,20 m de diámetro



3.4. CONDICIÓN MÍNIMAS DE HABITABILIDADE DAS VIVENDAS

As actuacións en vivendas que non impliquen o incremento do número de estancias non lles será esixible o cumprimento das seguintes determinacións sempre e cando se cumpra que:

- A vivenda conte cun espazo reservado para cociñar no que exista a posibilidade de instalar unha cociña, frigorífico, mesado de 1,20 m x 0,60 m, e conte coa instalación dun vertedoiro e preinstalación precisa para conectar directamente un aparello para lavar roupa
- A vivenda conte cunha cámara sanitaria pechada e independente do resto das dependencias da vivenda na que exista, polo menos un lavabo, un inodoro e unha ducha ou bañeira.
- A vivenda cumpra cos seguintes puntos:
 - . Condicións de vivenda exterior
 - . Condicións de acceso e indivisibilidade das vivendas
 - . Alturas libres mínimas
 - . Dotación mínima de instalación da vivenda.

Cando se produza un incremento do número de estancias existentes, estas deberán ser como mínimo practicables, entendendo como tales aquelas que, sen axustarse a tódolos requirimentos da vivenda adaptada, permitan o desprazamento de forma autónoma no seu interior ás persoas con mobilidade reducida. Para elo deben cumprir as seguintes condicións básicas:

- Que a porta de acceso á vivenda teña unha anchura libre mínima de 0,80 m e unha altura libre mínima de 2,03 m.
- Que nos espazos de uso común sexa posible inscribir un círculo dun metro vinte centímetros (1,20 m) de diámetro libre de obstáculos.
- Que quede garantido o acceso aos aparellos que integran a dotación mínima de servizos (lavabo, inodoro e ducha/bañeira) de forma que permita a inscrición dun círculo dun metro vinte centímetros (1,20 m) de diámetro libre de obstáculos, así como un acercamento lateral ao inodoro, ducha ou bañeira e frontal ao lavabo de 0,80 m como mínimo.



- Que os espazos destinados á circulación teñan un ancho mínimo dun metro (1 m). Neles poderán admitirse estreitamentos puntuais que reduzan o ancho ata un máximo de 0,9 0m.

En canto ao resto das condicións espaciais referidas a composición e compartimentación, programa mínimo, alturas mínimas e pezas baixo cuberta, ou no relativo as condicións dimensionais, funcionais e dotacionais así como para as dotacións mínimas de instalacións da vivenda estarase ao disposto nas determinacións das NHV-2010 agás naqueles casos onde se xustifique debidamente a súa imposibilidade dadas as dimensións ou tamaño das parcelas ou das frontes mínimas.

Nos casos nos que se xustifique a imposibilidade do cumprimento das determinacións do presente anexo de habitabilidade ao plan especial, ou das normas de habitabilidade vixentes, poderá solicitarse a non aplicación dalgunhas das determinacións antes indicadas seguindo o procedemento de excepcionalidade establecido no capítulo V das NHV-2010.