



CONCELLO DE MONDOÑEDO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO DE MONDOÑEDO. PE-1



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NORMATIVA URBANÍSTICA

DILIXENCIA: Estíndoa eu, Secretaria – Interventora do Concello de Mondoñedo, para facer constar que a presente copia é fiel reflexo do orixinal integrante do expediente do PEPRICH, que foi aprobado inicialmente por acordo da Xunta de Goberno Local, en sesión extraordinaria, celebrada o 01 de decembro de 2023. A Secretaria – Interventora

Documento financiado pola Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, mediante Convenio de Colaboración suscrito co Concello de Mondoñedo, en data 17 de xuño de 2020



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

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO DE MONDOÑEDO. PE-1

NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2022

DILIXENCIA: Estíndoa eu, Secretaria – Interventora do Concello de Mondoñedo, para facer constar que a presente copia é fiel reflexo do orixinal integrante do expediente do PEPRICH, que foi aprobado inicialmente por acordo da Xunta de Goberno Local, en sesión extraordinaria, celebrada o 01 de decembro de 2023. A Secretaria – Interventora

Documento financiado pola Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, mediante Convenio de Colaboración suscrito co Concello de Mondoñedo, en data 17 de xuño de 2020



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO DE MONDOÑEDO. PE-1

NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2022

ÍNDICE	PÁX
TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS	
CAPITULO I. NATURZA, MARCO LEGAL E ÁMBITO	7
Art. 1. Natureza	7
Art. 2. Marco Legal	7
Art. 3. Ámbito	7
Art. 4. Vixencia e Revisión	7
Art. 5. Relación coa lexislación de Protección do Patrimonio Cultural de Galicia	8
Art. 6. Relación co Plan Xeral de Ordenación Municipal	8
Art. 7. Alcance Normativo dos Documentos	8
TÍTULO II. DESENVOLVEMENTO, EXECUCIÓN E XESTIÓN DO PLAN ESPECIAL	
CAPITULO I. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN	11
Art. 8. Competencias	11
Art. 9. Instrumentos	11
Art. 10. Dos Estudos de Detalle	11
Art. 11. Documentación dos Estudos de Detalle	12
Art. 12. Tramitación dos Estudos de Detalle	13
Art. 13. Dos Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias	13
Art. 14. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización	13
Art. 15. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización	14
Art. 16. Tramitación dos Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias	15
Art. 17. Dos Proxectos de Rehabilitación do Espazo Urbano	15
Art. 18. Tramitación dos Proxectos de Rehabilitación do Espazo Urbano	15
Art. 19. Dos proxectos de intervención na edificación	15
Art. 20. Obras nas edificacións existentes	16
Art. 21. Obras de demolición	16
Art. 22. Obras de nova edificación	16
Art. 23. Documentación dos proxectos de intervención nos edificios existentes	16
Art. 24. Documentación específica dos proxectos de obra de demolición	18
Art. 25. Documentación dos proxectos de obras de nova edificación	18
Art. 26. As Áreas de Rehabilitación	19
Art. 27. Obrigas dos propietarios de terreos	19
TÍTULO III. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO E AMBIENTAL	
CAPÍTULO I. DEBERES XERAIS DE CONSERVACIÓN DOS INMOBLES	21
Art. 28. Obrigas xerais dos propietarios para a conservación dos inmobles	21
Art. 29. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato das edificacións	22
Art. 30. Colaboración da Administración na conservación dos inmobles	23
Art. 31. Obrigas particulares dos propietarios para a conservación e adecuación dos edificios	23
Art. 32. Obras de interese arquitectónico, histórico ou ambiental de carácter ordinario	23
Art. 33. Obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario	24
Art. 34. Ordes de execución de obras de conservación	25



PÁX

Art. 35.	Ordes de execución de obras de interese arquitectónico	25
Art. 36.	Procedemento para a execución de obras de interese arquitectónico de carácter extraordinario	26
Art. 37.	Execución subsidiaria das obras	26
CAPITULO II. SUPOSTOS DE DECLARACIÓN DE RUÍNA E DEMOLICIÓN DAS EDIFICACIÓNS		29
Art. 38.	Edifícios en estado ruinoso	29
Art. 39.	Condicións para a demolición	30
Art. 40.	Sancións en caso de derruba de edificios protexidos	30
CAPITULO III. CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO		31
Art. 41.	Zonificación Arqueolóxica	31
Art. 42.	Cautela Arqueolóxica	31
Art. 43.	Tramitación. Solicitudes de Licenza Municipal	34
Art. 44.	Tramitación. Conservación e posta en valor do patrimonio arqueolóxico	36
Art. 45.	Tramitación simplificada	36
CAPITULO IV. CONSERVACIÓN DO MEDIO AMBIENTE URBANO		37
Art. 46.	Conservación e reforma de elementos visibles	37
Art. 47.	Protección dos elementos singulares do espazo público	37
Art. 48.	Limitacións á publicidade exterior	37
Art. 49.	Protección do arboredo	39
Art. 50.	Instalacións eléctricas, telefónicas e demais cableados	39
Art. 51.	Mobiliario urbano	40
CAPITULO V. PROTECCIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO DO NORTE. RUTA DA COSTA		41
Art. 52.	Camiño de Santiago do Norte	41
TITULO IV. TIPIFICACIÓN DAS INTERVENCIÓNS NA EDIFICACIÓN		
CAPITULO I. INTERVENCIÓNS XERAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES		43
Art. 53.	Tipo de intervencións e obras nos edificios	43
Art. 54.	Intervencións de mantemento	43
Art. 55.	Intervencións de conservación	43
Art. 56.	Intervencións de consolidación	44
Art. 57.	Intervencións de restauración	44
Art. 58.	Intervencións de rehabilitación	44
Art. 59.	Intervencións de reestruturación	45
Art. 60.	Intervencións de ampliación	46
Art. 61.	Intervencións de reconstrución	46
CAPITULO II. INTERVENCIÓNS PARCIAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES		47
Art. 62.	Intervencións de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores	47
Art. 63.	Actuacións de adecuación de fachadas e elementos exteriores de locais en planta baixa	48
Art. 64.	Actuacións parciais de rehabilitación de pisos e locais	48
CAPITULO III. ACTUACIÓN DE DEMOLICIÓN E NOVA EDIFICACIÓN		49
Art. 65.	Actuacións de demolición	49
Art. 66.	Actuacións de nova edificación	49
TITULO V. REGULACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		51
Art. 67.	Clasificación xeral	51
Art. 68.	Patrimonio arquitectónico catalogado	51
Art. 69.	Caracteres determinantes do edificio a efectos da súa catalogación	51



PÁX

Art. 70.	Clasificación do patrimonio arquitectónico catalogado	52
Art. 71.	Elementos desconformes en edificios catalogados	53
Art. 72.	Patrimonio arquitectónico non catalogado	53
Art. 73.	A conservación do patrimonio arquitectónico non catalogado	53
CAPITULO II. ACTUACIÓNS AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO		55
Art. 74.	Determinacións xerais	55
Art. 75.	Documentación para a intervención no edificio	55
Art. 76.	Autorización de intervencións xerais	56
Art. 77.	Actuacións en edificios monumentais (Nivel 1)	56
Art. 78.	Actuacións en edificios de excepcional significación arquitectónica, histórica e cultural de protección estrutural.(Nivel 2)	57
Art. 79.	Actuacións en edificios de características singulares e de elevado valor arquitectónico, de protección estrutural. (Nivel 3)	57
Art. 80.	Actuacións en edificios de características tipolóxicas e compositivas de significación arquitectónica e ambiental (Nivel 4)	58
CAPITULO III. ACTUACIÓNS AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NON CATALOGADO		61
Art. 81.	Determinacións xerais	61
Art. 82.	Documentación para a intervención no edificio	61
Art. 83.	Actuación en edificios non catalogados	61
TITULO VI. NORMAS XERAIS DA EDIFICACIÓN		
CAPITULO I. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME		63
Art. 84.	Contido	63
Art. 85.	Aliñacións	63
Art. 86.	Rasantes	63
Art. 87.	Parcela	63
Art. 88.	Unións funcionais	64
Art. 89.	Fondo edificable	64
Art. 90.	Superficie ocupada	65
Art. 91.	Soportais	65
Art. 92.	Altura da edificación	65
Art. 93.	Medición de alturas	66
Art. 94.	Determinación de alturas	66
Art. 95.	Correspondencia entre altura e número de plantas	66
Art. 96.	Cuberta e construcións por riba da altura máxima de cornixa	67
Art. 97.	Plantas da edificación	67
Art. 98.	Planta ático	68
Art. 99.	Planta baixa	68
Art. 100.	Planta piso	68
Art. 101.	Voos da edificación	69
Art. 102.	Entrantes	70
CAPITULO II. CONDICIÓN XERAIS DE ESTÉTICA URBANA		71
Art. 103.	Definición e ámbito	71
Art. 104.	Fachadas	72
Art. 105.	Acabados e materiais de fachada	72
Art. 106.	Acabados de enfusado e revoco	73
Art. 107.	Acabados mixtos de pedra e revoco	75
Art. 108.	Acabados en pedra vista	75
Art. 109.	Medianeiras e pinches vistos	76
Art. 110.	Composición e ocos de fachada	76



PÁX

Art. 111.	Características dos ocos de fachada	77
Art. 112.	Composición e acabados en plantas baixas	78
Art. 113.	Adicións de planta	79
Art. 114.	Carpintería exterior de ocos de fachada	81
Art. 115.	Enreixados	83
Art. 116.	Beirados e cornixas	84
Art. 117.	Cubertas. Forma e materiais	85
Art. 118.	Bufardas	85
Art. 119.	Canos e baixantes de pluviais e de cableado	86
Art. 120.	Chemineas e condutos de ventilación	86
Art. 121.	Antenas	87
Art. 122.	Portadas e escaparates de locais	87
Art. 123.	Toldos e marquesiñas	87
Art. 124.	Rótulos e anuncios en planta baixa	88
Art. 125.	Rótulos en bandeirola	88
Art. 126.	Rótulos e anuncios en plantas altas	89
CAPITULO III. NORMAS XERAIS DE USO		91
Art. 127.	Tipos de usos	91
Art. 128.	Clasificación dos usos	91
Art. 129.	Regulación do uso vivenda	92
Art. 130.	Regulación do uso comercial	93
Art. 131.	Regulación do uso oficinas	94
Art. 132.	Regulación do uso hoteleiro	95
Art. 133.	Regulación do uso industrial	96
Art. 134.	Regulación do uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil	96
Art. 135.	Regulación dos restantes usos	97
Art. 136.	Regulación dos usos existentes	98
CAPITULO IV. CONDICIÓN HIXIÉNICO-SANITARIAS, DE HABITABILIDADE E ACCESIBILIDADE		99
Art. 137.	Aplicación	99
Art. 138.	Condicións mínimas de habitabilidade	99
Art. 139.	Protección contra incendios	99
Art. 140.	Condicións mínimas de accesibilidade	100
TITULO VII. DAS LICENZAS MUNICIPAIS		
CAPITULO I. LICENZAS		101
Art. 141.	Actos de edificación e uso do solo	101
Art. 142.	Licenzas en edificios ou conxuntos catalogados	102
TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE ZONA		
CAPITULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO		105
Art. 143.	Ordenanza do Recinto Intramuros (R.I.)	105
Art. 144.	Ordenanza de Áreas Urbanas Históricas Inmediatas (A.U.)	107
Art. 145.	Ordenanza de Lineais Históricos Periféricos (L.H.)	110
Art. 146.	Ordenanza do Barrio dos Muíños (B.M.)	112
Art. 147.	Ordenanza de Rueiros (R.)	113
CAPITULO II. ORDENACIÓN DE SISTEMAS		115
Art. 148.	Ordenanza de equipamento e dotacións	115
Art. 149.	Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes Públicas	116
Art. 150.	Regulación do viario público	117



PÁX

TITULO IX. CONDICIÓN DA URBANIZACIÓN	
Art. 151. Obxecto e contido	119
CAPITULO I. CONDICIÓN DA REDE VIARIA	119
Art. 152. Pavimentación	119
Art. 153. Arboredo	121
Art. 154. Sinalización e mobiliario urbano	121
Art. 155. Condicións de accesibilidade	122
CAPITULO II. CONDICIÓN DAS REDES DE INFRAESTRUTURAS	123
Art. 156. Abastecemento de auga	123
Art. 157. Saneamento	123
Art. 158. Electricidade	124
Art. 159. Iluminación pública	124
Art. 160. Telefonía e telecomunicacións	125
Art. 161. Galería de servizos	125
CAPITULO III. CONDICIÓN DO AXARDINAMENTO	127
Art. 162. Proxectos de xardinería	127
DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA	129
ANEXO.	
ORDENANZAS DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONDOÑEDO, DE APLICACIÓN NAS ZONAS DE RESPECTO DO BIC.	131



TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

CAPÍTULO I. NATUREZA, MARCO LEGAL E ÁMBITO

Art. 1. Natureza

O Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Conxunto Histórico de Mondoñedo desenvolve as determinacións da Lei 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia (no sucesivo LPCG), que no seu artigo 55 establece a obrigatoriedade da súa redacción. Igualmente desenvolve as determinacións do Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente mediante Orde da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio de data 13.06.2016, no ámbito PE-1, e revisa as determinacións do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Histórico de Mondoñedo, aprobado definitivamente o 24.03.1994.

Art. 2. Marco Legal

O marco legal do Plan Especial é o definido pola Lei 2/2016 do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (no sucesivo LSG). As súas determinacións e documentos son os propios dos plans especiais a que se refire a sección 3ª do Capítulo V título II da LSG.

Art. 3. Ámbito

O ámbito de aplicación do Plan Especial é o definido no vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal como PE-1, 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 nas condicións establecidas no artigo 82.2. LSG, da normativa urbanística no Boletín Oficial da Provincia, a súa inscrición no Rexistro do Planeamento Urbanístico de Galicia, e teña transcorrido o prazo previsto no art. 65.2 en relación ao art. 70.2. da “Ley 7/85 de 2 de abril de las Cortes Generales”, e no art. 217 da Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia.

A súa vixencia será indefinida en tanto non sexa revisado como consecuencia das determinacións do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Mondoñedo, sen prexuízo das modificacións a que houbera lugar.

As modificacións do plan regularanse polo establecido no art. 83 LSG.



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 91/1985 da Consellería de Educación e Cultura, o presente documento ten na área afectada o carácter dun Plan Especial de Protección dos previstos no Capítulo III do Título III da LPCG, sendo de aplicación as normas previstas nela. A tal efecto o Plan ten o contido previsto no artigo 56 da citada Lei.

Art. 6. Relación co Plan Xeral de Ordenación Municipal

Serán de aplicación as Normas do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Mondoñedo en todos os aspectos non regulados explicitamente no presente Plan Especial. En particular nas parcelas situadas na Zona de Respecto do BIC, e cualificadas como de ordenanza U1 do contorno do conxunto histórico, de ordenanza U2 de vivenda unifamiliar intensiva, de ordenanza U5 de extensión en cuarteirón pechado e de ordenanza U6 de extensión mixta, manteranse os parámetros e condicións de edificación establecidas no mesmo, sen prexuízo do cumprimento das normas xerais e de catalogación establecidas na presente normativa.

Igualmente manteranse os parámetros e condicións de ordenación establecidos no vixente Plan Xeral para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado POL-3, POL-4 e PERI-1, parcial ou totalmente incluídas na Zona de Respecto do BIC, sen prexuízo do cumprimento das normas xerais establecidas na presente normativa e das posibles reordenacións volumétricas establecidas en planos de ordenación do presente Plan Especial.

Nas áreas de solo rústico de protección ordinaria R1, de especial protección de infraestruturas R5, de especial protección de interese paisaxístico, e de especial protección patrimonial, artística ou histórica, situadas ao interior do ámbito do Plan Especial e da Zona de Respecto do BIC estarase ás maiores limitacións que establece o presente Plan Especial en concordancia coa LPCG e a Disposición Transitoria Primeira da LSG.

Art. 7. Alcance Normativo dos Documentos

O alcance normativo do Plan Especial deriva do contido dos documentos que o integran: 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. Neste sentido non se considerará modificación do Plan Especial a corrección ou ampliación da catalogación de elementos como resultado da inspección previa a calquera intervención regulada na presente Normativa, sempre que dita corrección ou ampliación non supoña alteración do nivel de catalogación unitaria establecido no ficheiro individualizado, e si perfeccionamento da mesma.



TÍTULO II. DESENVOLVEMENTO, EXECUCIÓN E XESTIÓN DO PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO I. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN

Art. 8. Competencias

1. Correspóndelle ao Concello de Mondoñedo o desenvolvemento e execución do Plan Especial, nas condicións establecidas no artigo 58 LPCG, 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 Mondoñedo 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 declarados B.I.C., os plans directores e proxectos integrais de conservación, ou calquera outra actuación neles, deberán contar coa autorización do organismo competente da Xunta de Galicia.

Así mesmo, e segundo o establecido no artigo 34 LPCG, será necesario o informe preceptivo e vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural para a aprobación de calquera instrumento de planeamento urbanístico que desenvolva o presente Plan Especial:

Art. 9. Instrumentos

Para o desenvolvemento e execución das determinacións do Plan Especial redactaranse os correspondentes Plans Especiais de Reforma Interior en solo urbano non consolidado, Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización e de Obras Ordinarias, Proxectos de Rehabilitación do Espazo Urbano e Proxectos de Intervención.

Art. 10. Dos Estudos de Detalle

1. En xeral poderán redactarse Estudos de Detalle cando resulte necesario completar ou adoptar determinacións do plan en casos de imprecisión ou si se suscita a necesidade de producir o sinalamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes ou a ordenación dos volumes, de acordo sempre coas especificacións do plan.
2. Con ocasión da adaptación ou reaxuste de aliñacións e 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 poida modificar a configuración de volume respecto do definido no presente documento, deberán contar con informe do organismo competente da Xunta de Galicia.
4. Nos ámbitos das ordenanzas U1 de Contorno do Conxunto Histórico, U2 de vivenda unifamiliar intensiva, U5 de Extensión en cuarteirón pechado, e de U6 de Extensión mixta do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal poderá resolverse mediante Estudo de Detalle o incremento de volume das edificacións existentes, resultante das condicións de aproveitamento de ditas ordenanzas, mediante unha maior ocupación da parcela.
5. Nos ámbitos dos Plans Especiais de Reforma Interior establécese a posibilidade de alteración da estrutura catastral actual, agregación ou segregación parcelaria.

Art. 11. Documentación dos Estudos de Detalle

Desenvolvendo os documentos previstos na LSG, os Estudos de Detalle conterán a seguinte documentación, atendendo ao seu específico obxecto:

- 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) Planos de definición de rasantes e das determinacións dos espazos públicos, incluídos espazos libres públicos e itinerarios peonís, que garantan as condicións de accesibilidade requiridas.
- c) Defíniranse alzados esquemáticos de fachadas, así como normas e recomendacións respecto da composición e tratamento das mesmas, en desenvolvemento das normas establecidas ao respecto polo presente Plan Especial e das que se expresen nas distintas Normas Particulares de Zona.
- d) Perspectivas ou maquetas que reflectan con claridade a ordenación proposta, a escala mínima 1/250.
- e) Plano a escala 1/500 no que se reflecta a integración da ordenación no seu contorno inmediato.
- f) Xustificación da ordenación volumétrica das edificacións e dos usos previstos para as mesmas.



- g) Cadro de características indicando os diferentes parámetros dimensionais de ordenación volumétrica e edificatoria.
- h) Xustificación da cumprimentación da normativa relativa á accesibilidade e 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 80 da LSG e no artigo 34 da LPCG.

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

1. A execución material das determinacións do Plan Especial no relativo ás obras de urbanización, realizarase mediante proxectos técnicos, que, segundo o seu obxecto, incluíranse nalgunha das seguintes clases:
 - a) De urbanización. Que desenvolverán integralmente tódalas determinacións que o planeamento prevexa en canto as obras de urbanización, tales coma vialidade, 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 nos artigos seguintes referidos ao contido do proxecto de urbanización serán de aplicación aos proxectos de obras ordinarias en todos os aspectos que lles afecten, en razón do seu obxecto, estando en calquera caso ao establecido no artigo 96 da LPCG.

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 no art. 141 do Plan Xeral de Ordenación Municipal, 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 descritiva e xustificativa da solución proposta, definindo os criterios de intervención e a normativa aplicable, incluíndo referencia expresa á cumprimentación da normativa de accesibilidade.
 - 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 intervir, substituír ou restaurar e nese sentido a información reflectirá calquera dato necesario para a súa posterior reposición. Se fora necesario, coma no caso, por exemplo, dos pavimentos, definiranse despieces, 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 acoutacións verticais e horizontais que acrediten unha perfecta execución.
 - 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. 96.3 da LSG. 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 Mondoñedo 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 135 da LSG.

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 intervención na edificación

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



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

- a) Obras nas edificacións 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:

- . De Investigación.
- . De Valoración.
- . De Mantemento.
- . De Conservación.
- . De Consolidación.
- . De Restauración.
- . De Rehabilitación.
- . De Reestruturación.
- . De Ampliación.
- . De Adecuación de fachadas e elementos exteriores.

Art. 21. Obras de demolición

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

- . De demolición total.
- . De demolición parcial.

Art. 22. Obras de nova edificación

Segundo o tipo de intervención distinganse as seguintes obras:

- . De reconstrución.
- . De substitución.
- . De nova planta.

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

1. Os proxectos referidos a actuacións en construcións 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 de intervención.
- c) Se as obras afectaran a fachadas ou cubertas do edificio, integración do alzado existente e -de ser o caso- o proposto, cando menos na fronte de 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 e proposta metodolóxica de intervención, mantemento e conservación preventiva.
 - c) Memoria final que documente todo o proceso levado a cabo en cada unha das súas fases e para todas as disciplinas aplicadas.
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, cerrallería 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, no seu caso, 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 do cuarteirón, 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, cerrallería 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.



Art. 26. As Áreas de Rehabilitación

A declaración de Área de Rehabilitación de 23 de abril de 1998, manterá a súa vixencia sen prexuízo das modificacións que poida solicitar o Concello de Mondoñedo no ámbito do Plan Especial unha vez se produza a súa definitiva aprobación.

Igualmente a Área de Rexeneración Urbana de Interese Autonómico, aprobada por acordo da Xunta de Galicia de data 13 de febreiro de 2020, manterá a súa vixencia no marco do presente Plan Especial.

Art. 27. 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 os complementos de urbanización, a solicitar a licenza de edificación e a edificar os solares na forma e nos prazos previstos pola 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 no presente Plan Especial.



TÍTULO III. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO E AMBIENTAL

CAPÍTULO I. DEBERES XERAIS DE CONSERVACIÓN DOS INMOBLES

Art. 28. Obrigas xerais dos propietarios para a conservación dos inmobles

1. Os propietarios de 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. 135 da LSG e art. 32 da LPCG.
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 de Mondoñedo e na súa área de contorno de protección, os propietarios, e de ser o caso os titulares de dereitos reais ou posuidores de edificacións e instalacións, deberán conservar, 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 adecualas ás súas condicións estéticas, ambientais, de seguridade, a salubridade e ornamento 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 patrimónios 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 excederán dos límites do deber de conservación.

Art. 29. 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.

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 os 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. 30. Colaboración da Administración na conservación dos inmobles

Se o custo de execución das obras a que se refire o epígrafe 2.b) do artigo 28 excedera 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. 31. 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 Ficheiro de Catalogación de unidades edificatorias suxeitas a protección e/ou en Planos de Ordenación de Alzados, ou nas ordenanzas do presente Plan Especial, deberán proceder a suprimilos ou substituílos, de ser o caso, por elementos conformes coas características arquitectónicas específicas do edificio e de acordo coas condicións establecidas no Plan Especial, estendéndose esta obriga aos titulares das fachadas dos locais comerciais en planta baixa, cando 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 costeadas pola Entidade ordenante- as obras que excedesen do deber de conservación dos propietarios.

3. As actuacións xerais na edificación definidas no artigo 53 da presente normativa, agás as de mantemento e conservación, levarán consigo, obrigatoriamente, a adecuación dos elementos desconformes sinalados no Plan.

Art. 32. 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. 28 da presente Normativa. Consideraranse



obras de carácter ordinario, en fachadas a espazos públicos ou privados, medianeiras ou fachadas a patios 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, cerrallería, 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. 33. 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 de singular valor 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 singular valor catalogados:
 - 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 orixinais do edificio, desaparecidos ou irrecuperables polo seu grao de deterioro, como por exemplo obras 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 inclúsen outros elementos decorativos non conformes coas características e composición arquitectónica do edificio, poderase considerar como obras de carácter extraordinario as dirixidas a acadar unha coherente adaptación e integración formal, mediante a restitución das partes que fosen alteradas, e que requiran as condicións materiais e formais especiais dos elementos singularmente catalogados.
4. Poderán ser tamén consideradas como obras de carácter extraordinario, as que se dirixirán á restauración ou reposición de elementos arquitectónicos ou decorativos catalogados de singular valor en espazos interiores do edificio, como elementos ornamentais de paramentos verticais ou horizontais de portais, escaleiras, vidreiras decorativas, pavimentos, 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. 34. Ordes de execución de obras de conservación

1. 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.
2. 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. 28.2.b) da presente Normativa e a cargo da Administración na parte que excedese esa proporción, cando se dese o suposto previsto no artigo 30.

Art. 35. Ordes de execución de obras de interese arquitectónico

1. De acordo co previsto no art. 135 da LSG, o Concello e demais organismos competentes, poderán ordenar a execución de obras de conservación ou de adecuación de fachadas ou elementos exteriores 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. 36. 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. 37. 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, conforme ao establecido na LSG, LPCG e Lei de Réxime Xurídico das



Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común, quedará habilitada para proceder á execución subsidiaria das mesmas.

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 ordinaria, 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. SUPPOSTOS DE DECLARACIÓN DE RUÍNA E DEMOLICIÓN DAS EDIFICACIÓNS

Art. 38. 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 das 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:

- . 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.
 - . A proporción de cada un dos elementos que deba ser reconstruído expresada, igualmente, en forma porcentual.
 - . Precisarase a extensión dos danos a reparar mediante a suma dos produtos das porcentaxes de cada elemento a reconstruír e as porcentaxes do elemento na totalidade dos estruturais, aos que se refiren os puntos anteriores.
- b) Cando o custo das obras de reparación necesarias sexa superior ao 50% do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

Son obras de reparación necesarias as obras indispensables para consolidar, asegurar ou substituír os elementos danados que afecten á súa estabilidade ou que



servan 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 do mesmo, minorado en razón da depreciación que pola súa idade teña sufrido a edificación.

A depreciación apreciarase a través dun coeficiente referido á porcentaxe da unidade calculada mediante a seguinte fórmula:

$$C_d = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Sendo x a número de anos da edificio, que non poderá ser inferior a dez (10) nin superior a cen (100).

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

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.

Art. 39. Condicións para a demolición

A declaración de ruína dun inmovible catalogado en calquera dos seus graos, non suporá a procedencia da súa demolición sen a previa autorización da administración competente. 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. 40. 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 inmovible e quen executara materialmente a derruba virán obrigadas solidariamente á súa reconstrución, sen prexuízo das sancións económicas que procedan, conforme á lexislación vixente.



CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 41. Zonificación Arqueolóxica

1. No ámbito de aplicación definido no presente Plan Especial delimitáanse dúas áreas de potencialidade arqueolóxica definidas a partir da análise conxunta do rexistro arqueolóxico, das fontes documentais e da dinámica histórico-evolutiva do entramado urbano.
 - Zona A, que abrangue o ámbito declarado BIC, as zonas do Castro; rúas Pai Sarmiento, Guevara, Julio Pardo Montenegro, Pumar, San Roque e Barrio de Os Muíños; tal e como se delimita en planos.
 - Zona B, que abrangue o resto do ámbito do Plan Especial.
2. A zonificación poderá ser modificada como consecuencia dos resultados obtidos a partires das intervencións arqueolóxicas, da análise da documentación histórica, ou ben polo achado de bens arqueolóxicos que sexan descubertos por azar.

Art. 42. Cautela Arqueolóxica

1. 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, con carácter xeral, 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 de catas de sondaxe, desenvolvidas en profundidade 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 Servizo Municipal de Arqueoloxía 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. O Servizo Municipal de Arqueoloxía poderá propoñer a incorporación e/ou integración das estruturas arqueolóxicas no proxecto de obra que poida ser redactado ou modificado para os efectos.

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, cando se considere imprescindible para a integración dos datos obtidos na intervención arqueolóxica e arquitectónica e en última instancia para a completa comprensión da vida do inmovible, 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 o Servizo Municipal de Arqueoloxía o pertinente proxecto de sondaxes arqueolóxicas valorativas. O proxecto básico e de execución da obra que motiva a actuación arqueolóxica non poderá presentarse ata coñecer o resultado do procedemento arqueolóxico, dado que o resultado do mesmo pode condicionar as solucións proxectadas e a necesidade de incorporar estruturas arqueolóxicas ao mesmo.

Excepcionalmente, atendendo á escasa entidade das obras apreciada en informe do Servizo Municipal de Arqueoloxía que así o propoña, poderá recomendarse o control arqueolóxico de remoción de terras regulado nas Cautelas grao II deste artigo en lugar das sondaxes arqueolóxicas, previa ratificación do órgano competente da Xunta de Galicia.

- **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 removemento das capas subsuperficiais explicitadas 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.

Conforme ao establecido no proxecto arqueolóxico, corresponderá 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 o Servizo Municipal de Arqueoloxía o pertinente proxecto de control arqueolóxico de remoción de terras.

2. A cautela implicará a realización da intervención arqueolóxica pertinente de xeito simultáneo aos labores que impliquen movemento de terras e/ou afecten ao subsolo ou paramentos de muros. A devandita intervención será executada baixo o seguimento de técnico arqueólogo autorizado polo órgano competente da Xunta de Galicia.
3. As obras de promoción pública ou municipal que se desenvolvan nos espazos públicos atópanse suxeitas á cautela arqueolóxica establecida nas presentes ordenanzas. O Servizo Municipal de Arqueoloxía poderá levar a cabo de oficio as intervencións arqueolóxicas que correspondan, tanto nas executadas con medios propios como nas executadas por empresas adxudicatarias das obras.
4. O Servizo Municipal de Arqueoloxía, ante calquera solicitude de licenza dentro do ámbito do Plan Especial, informará e solicitará autorización ao organismo competente da Xunta de Galicia sobre o tipo de actuación arqueolóxica necesaria -control, sondaxes valorativas previas, escavación en área, análise estratigráfica de paramentos, inspección-consonte ao carácter específico das obras solicitadas.

En espazos que foran obxecto de actuacións arqueolóxicas anteriores, ou onde existan obras que puideran alterar completamente o substrato orixinal, previo informe do Servizo



Municipal de Arqueoloxía, poderá propoñerse a modificación da cautela arqueolóxica, coa autorización da Consellería competente en materia de patrimonio.

Nestes ámbitos as obras serán obxecto de inspección por parte do Servizo Municipal de Arqueoloxía; a dirección da intervención arqueolóxica, que deberá comunicar por escrito á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural coa suficiente antelación o inicio dos traballos que supoñan remoción de terras, deberá dar traslado simultáneo desa comunicación ao Servizo Municipal de Arqueoloxía.

Art. 43. Tramitación. Solicitudes de Licenza Municipal

1. Os actos suxeitos a licenza e demais actividades que supoñan o movemento de terras e que podan afectar ao patrimonio arqueolóxico, deberán seguir a tramitación que se relaciona a continuación; sen menoscabo doutras autorizacións necesarias, de acordo coa lexislación urbanística e sectorial vixente.
2. O Servizo Municipal de Arqueoloxía informará todo tipo de actuacións que poidan afectar ao patrimonio arqueolóxico ou arquitectónico protexido, incluído os estudos xeotécnicos ou as demolicións en ámbitos do Plan Especial que formaron parte do sistema defensivo da Cidade.
3. O promotor presentará, xunto coa solicitude de licenza e o proxecto de obra, o proxecto arqueolóxico requirido segundo o establecido na presente normativa, que se adecúe ao establecido na lexislación vixente en materia de arqueoloxía e ao recollido nas presentes ordenanzas. Igualmente poden incorporar un proxecto de sondaxes previas, condicionando a que no proxecto de execución consten as medidas resultantes das mesmas. As intervencións deberán garantir a correcta documentación dos restos arqueolóxicos existentes. Os custos da intervención correrán a cargo do promotor ou das entidades adxudicatarias.

O financiamento poderá acollerse ao establecido nas ordes que anualmente establecen as bases reguladoras das axudas destinadas á colaboración no financiamento de intervencións arqueolóxicas e a aquelas que establece como propias o estudo económico e financeiro do Plan Especial.

4. O Servizo Municipal de Arqueoloxía informará sobre o proxecto arqueolóxico e a adecuación da solicitude á normativa vixente e, se procede, solicitará que se emenden as posibles carencias do proxecto.

Os proxectos realizados polo arqueólogo dos servizos técnicos municipais non requirirán a emisión deste informe previo.



5. O Concello remitiralle ao órgano competente da Xunta de Galicia dúas copias do proxecto arqueolóxico e do informe preceptivo e favorable do servizo municipal de arqueoloxía para a súa autorización. Segundo os resultados da actuación arqueolóxica poderán modificarse as condicións da licenza cara á conservación, protección e posta en valor das estruturas arqueolóxicas no proxecto das obras, modificacións que non suporán ningún dereito á indemnizacións.
6. En caso de que a resolución sexa favorable, o Concello concederá licenza de obra condicionada á execución dos traballos arqueolóxicos e á non localización de restos arqueolóxicos. O arqueólogo director do proxecto deberá: comunicarlle ao órgano competente da Xunta de Galicia e ao Concello coa suficiente antelación o inicio e final da intervención coa fin de que poida ser obxecto de inspección por parte do servizo municipal de arqueoloxía ou da Xunta de Galicia.
7. No caso de que aparezan restos arqueolóxicos durante a execución dos traballos, o promotor deberá, a instancias do arqueólogo que executa o control, paralizar a execución dos traballos comunicándollo ao Concello e ao órgano competente da Xunta de Galicia.
8. Finalizada a actuación arqueolóxica, o arqueólogo director da intervención deberá emitir no prazo de 10 días o informe valorativo pertinente.
9. O devandito informe arqueolóxico será remitido polo promotor ao Concello, que á súa vez, o remitirá ao organismo competente da Xunta de Galicia, adxuntando ao informe do servizo municipal de arqueoloxía, que non será necesario nos proxectos dirixidos por este, no que se especificará:
 - . A continuidade das obras.
 - . A necesidade de ampliar a intervención arqueolóxica.
 - . Sobre a conservación dos restos arqueolóxicos.
10. O órgano competente da Xunta de Galicia, á vista da documentación remitida, resolverá sobre o que estime oportuno, comunicando a súa resolución ao Concello, que dará traslado da mesma aos interesados.
11. No prazo sinalado pola lexislación sobre Patrimonio Cultural o arqueólogo deberá entregar no Concello unha copia da Memoria arqueolóxica.



Art. 44. Tramitación. Conservación e posta en valor do patrimonio arqueolóxico

1. No caso de que os restos ou estruturas arqueolóxicas localizadas, posúan unha entidade e natureza tal, que merezan ser conservados, o Concello elevará proposta de actuación ao órgano competente da Xunta de Galicia sobre a súa conservación e posible posta en valor aos efectos da súa autorización. O Servizo Municipal de Arqueoloxía achegará informe sobre a viabilidade e condicións da mesma; sobre a posta en valor das estruturas arqueolóxicas ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto en execución.
2. O órgano competente da Xunta de Galicia emitirá resolución, con carácter preceptivo e vinculante, sobre o citado proxecto e sobre a necesidade de presentar algún tipo de proxecto arqueolóxico.

Art. 45. Tramitación simplificada

De forma excepcional, cando exista risco de destrución inmediata de restos arqueolóxicos ou as obras se deban a emerxencias ou causas de forza maior, o órgano competente da Xunta de Galicia poderá autorizar, por procedemento simplificado, a realización da intervención arqueolóxica necesaria, segundo o establecido na lexislación vixente.

A devandita tramitación poderá ser solicitada polo Concello. Para elo remitirá a solicitude acompañada do informe do Servizo Municipal de Arqueoloxía.



CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DO MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 46. Conservación e reforma de elementos visibles

En aplicación do art. 135 da LSG 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. 47. Protección dos elementos singulares do espazo público

1. Os elementos singulares e o conxunto das espazos públicos incluídas no Catálogo 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 catalogadas 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. 48. Limitacións á publicidade exterior

1. A publicidade exterior no ámbito do Plan Especial regúlase de conformidade co establecido no art. 56 da LPCG.
2. Expresamente prohibese:
 - 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, agás aquela que se vincule con actuacións de tratamento de situacións desconformes das mesmas.

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 aos que os mesmos 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. 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 publicitarias 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.

5. Non se permitirán anuncios sobre postes de iluminación, de tráfico (indicacións e semáforos), de paradas de 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 incorporados dentro das súas superficies, sen sobresaír en ningún punto.

6. De xeito provisional e en 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.

7. A publicidade que non reunise os requisitos dos números precedentes terá a consideración de desconforme, 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 realicen obras de carácter xeral no edificio con publicidade desconforme, esíxese a súa corrección ou supresión simultánea.



8. A instalación en espazos públicos de calquera clase de publicidade sen autorización municipal considerarase infracción urbanística, procedendo os servizos municipais á súa inmediata retirada ou demolición por obstrución da vía pública, sen máis trámites, pasando ao anunciante o importe dos custos da súa retirada.

Art. 49. 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 preciso para a corta ou replantación a previa solicitude de autorización ao Concello.
2. Cando unha obra poda afectar a algunha árbore da vía pública acomodarse a proxecto de obra para evitar a seu deterioro ou, se puidesen ser substituídos, incluírase na licenza da obra a obriga de repoñer as árbores que houberen de afectarse pola mesma, con plantación de igual número, especies e parte suficiente e por canto do promotor das obras.

Igual consideración terase co arboredo catalogado existente nos espazos libres privados.

3. Os proxectos de intervención indicarán en plano de parcela, á escala 1:500, as árbores que contivera. O Concello, á vista da circunstancia do solar, edificación proxectada e características singulares do arboredo, poderá sinalar determinadas condicións compatibles coa concesión da licenza co obxecto de garantir a súa protección durante o transcurso das obras, incluso o transplante ou replante das árbores que houberan de cortarse, a lugar próximo, rúa ou xardín público, sinalado para o efecto na propia licenza.
4. Prohíbese instalar, fixar, atar, colgar ou cravar calquera clase de elemento, corda, cable, cartel, anuncio ou obxectos similares fixos ou provisionais que poidan danar as árbores da vía pública, dos parques ou xardíns públicos ou privados.
5. O abandono, omisión manifesta ou negligencia no cumprimento destas normas dará lugar á infracción urbanística, coas responsabilidades e sancións a que houberse lugar.

Art. 50. Instalacións eléctricas, telefónicas e demais cableados

1. Conforme ao establecido no artigo 43 da LSG e 53 da LPCG as instalacións eléctricas, telefónicas e demais instalacións por cable haberán de ser soterradas agás que non existan solucións técnicas que resulten máis compatibles coas súas características. 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, avaliándose na



proposta as condicións necesarias para reducir o seu impacto visual, e preferentemente fóra do ámbito do conxunto histórico declarado e do seu contorno de protección.

Nas instalacións aéreas existentes, producirase o soterrado 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, no marco de actuacións integrais.

No ámbito do Plan Especial declarado conxunto histórico-artístico non se autorizarán instalacións de antenas de telefonía móbil.

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 ao seu soterramento, os cables que discorran polas fachadas dos edificios haberán de facelo en sentido horizontal, apoiándose en elementos de fachada como cornixas, impostas, balcóns, etc.; e na liña de medianeira en sentido vertical.

3. Toda actuación xeral sobre un edificio existente ou de nova edificación haberá de prever as acometidas de servizos e a instalación de contadores, empalmes e caixas de protección, entre outras, 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 dende a condución subterránea na liña de medianeira.

Art. 51. Mobiliario urbano

A regulación dos elementos do mobiliario urbano establecerase mediante proxecto unitario para a totalidade do ámbito do Plan Especial.

Este Proxecto de Normalización dos Elementos do Espazo Urbano do Conxunto Histórico de Mondoñedo procurará acadar a unidade suficiente destes elementos, necesaria para facilitar a percepción e goce do espazo urbano do Conxunto tendo a tramitación administrativa dunha ordenanza municipal.



CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO DO NORTE. RUTA DA COSTA

Art. 52. Camiño de Santiago do Norte

No Plano 5 CATALOGACIÓN reflíctese o trazado do Camiño de Santiago do Norte. Ruta da Costa, aprobado polo Decreto 158/2014, de 27 de novembro, da Consellería de Cultura, Educación e Ordenación Universitaria da Xunta de Galicia.

Sobre o ámbito teranse en conta as determinacións contidas na LPCG, no seu Título VI, no que resulten de aplicación, así como aquelas que deveñan directamente do presente Plan Especial.



TÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DAS INTERVENCIÓNS NA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. INTERVENCIÓNS XERAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 53. Tipo de intervencións e obras nos edificios

Para determinar os contidos xerais das actuacións en edificios contemplados na súa totalidade, autorizados e excluídos 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 segundo o establecido no art. 40 da LPCG.

- a) Intervencións de mantemento.
- b) Intervencións de conservación.
- c) Intervencións de consolidación.
- d) Intervencións de restauración.
- e) Intervencións de rehabilitación.
- f) Intervencións de reestruturación.
- g) Intervencións de ampliación.
- h) Intervencións de reconstrución.

Art. 54. Intervencións de mantemento

Son as intervencións cotiáns, continuas ou periódicas de escasa complexidade técnica sobre o soporte material dos bens para que manteña as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos.

Art. 55. Intervencións de conservación

Son aquelas intervencións dirixidas a que os bens conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade, sen que iso supoña a alteración ou substitución da súa estrutura, distribución ou características formais, pero si actuacións no seu ámbito co obxecto de evitar as causas principais da súa deterioración, de acordo co establecida no Título III, Capítulo I da presente Normativa.

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



Art. 56. Intervencións de consolidación

Son aquelas intervencións encamiñadas ao afianzamento, reforzo ou substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural do edificio para asegurar a súa estabilidade, con achega de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente aos substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

Art. 57. Intervencións de restauración

1. Son aquelas intervencións que teñen por finalidade xeral restituír a arquitectura e a tipoloxía orixinarias da edificación, sempre que se dispoña de documentación suficiente para coñecelo ou interpretalo, con respecto aos seus valores culturais.

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

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 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 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 analóxica.

3. Este conxunto de intervencións haberá de complementarse coas obras de eliminación de elementos que non carezan de interese para a historia do edificio e se amosen incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas orixinarias da edificación.

Art. 58. Intervencións de rehabilitación

1. Son aquelas intervencións encamiñadas a permitir a recuperación dun uso orixinal ou novo compatible cos valores orixinais dun ben ou parte del, e mellorar as súas condicións funcionais e de habitabilidade, mediante a conservación maioritaria ou integral da configuración arquitectónica e disposición estrutural orixinais.



2. As obras de rehabilitación, incidentes nos espazos interiores do edificio, poderán supoñer unha redistribución espacial sempre que se conserven os elementos característicos da súa configuración tipolóxica: fachadas, accesos e núcleos de escaleira, muros de carga, disposición estrutural horizontal, patios e división en plantas, catalogados polo presente Plan Especial.
3. 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 coma das interiores de singular valor catalogados (portais, escaleiras, lareiras, chemineas, etc.) coa conseguinte supresión de elementos desconformes.
4. Inclúense nas intervencións de rehabilitación as accións destinadas á adaptación de bens por razón de accesibilidade.

Art. 59. Intervencións de reestruturación

1. Son aquelas intervencións encamiñadas á renovación ou transformación 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 aos patios, muros medianeiros, a posición dos forxados e a liña e o tipo de cuberta, e todo iso nas condicións establecidas no presente Plan Especial.
2. Segundo o alcance das modificacións resultantes das actuacións distínguense tres graos nas intervencións de reestruturación:

Puntual canda supón o mantemento ou conservación de máis do 75% dos elementos estruturais verticais e horizontais, e non modifica o volume orixinal.

Parcial cando os elementos estruturais verticais e horizontais transformados superan o 25% do total.

Xeral cando supón o baleirado interior do edificio.

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 recuperación das características arquitectónicas, con supresión dos elementos desconformes.



Art. 60. Intervencións de ampliación

1. Son aquelas intervencións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable (AF en alzados de ordenación) ou por aumentar o seu número de plantas (PE/PEG/A en alzados de ordenación), con criterios de integración compositiva e coherencia formal segundo o seu nivel de catalogación.
2. As intervencións 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. 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. 61. Intervencións de reconstrución

Son aquelas intervencións encamiñadas a completar un estado previo dos bens, ou partes dos bens, arruinados, utilizando partes orixinais destes cuxa autenticidade poida acreditarse.



CAPÍTULO II. INTERVENCIÓNS PARCIAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 62. Intervencións de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores

1. As intervencións de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores dos edificios poderán presentar as 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.

Terána consideración de intervencións de adecuación parcial a realización de novos acabados conformes co contorno, restitución de elementos ornamentais, ou de carpintería ou cerrallería que fosen substituídos por outros desconformes, a supresión de elementos incongruentes, como corpos engadidos en cuberta, a recomposición de ocos, etc.

As intervencións 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:

Adecuación de cuberta. AC.

Referido á adecuación da envolvente de cuberta respecto da supresión de volumes excesivos ou descontextualizados detectados de grande impacto ambiental e paisaxístico no conxunto.

Adecuación de ático. AA.

Referido á adecuación dos áticos dos cales o Plan prevé a súa pervivencia.

Tratamento de fachada. TF.

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

Pormenorízase no caso do tratamento do baixo como TB, conforme ao artigo seguinte.



Supresión de elementos descontextualizadas. SE.

Referido entre outras á supresión ou reelaboración en fachada de corpos voados desconformes ou similares, ou corpos engadidos en cuberta.

Tratamento de medianeiras. TM.

Referido aos acabados, revocos, tratamentos cromáticos, etc.

Tratamento de fachada a traseira. TT.

Adecuación compositiva e supresión de elementos desconformes, tratamento cromático, reposición de acabados, etc.

3. As obras de adecuación arquitectónica, en calquera das modalidades sinaladas, só se autorizarán coma 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. 63. 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 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. 64. Actuacións parciais de rehabilitación de pisos e locais

1. Consideraranse obras de rehabilitación de pisos destinados a vivenda ou de locais dedicados a outro uso, as que afecten exclusivamente a elementos privativos das mesmas 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 promoven simultaneamente obras dirixidas á consecución desas condicións.



CAPÍTULO III. ACTUACIÓNS DE DEMOLICIÓN E 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. No caso de demolición total ou parcial dun edificio catalogado ou incluído no ámbito do Conxunto Histórico e a súa zona de respecto, será preceptiva a presentación simultánea diante do Concello do proxecto de demolición total ou parcial e do proxecto básico de nova edificación ou obras simultáneas a acometer. Este requisito non será preciso cando deba executarse a demolición en cumprimento dunha orde de execución, que será a que estableza prazos e obras a realizar conxuntamente coa demolición. O Concello concederá a licenza de demolición previa comprobación de que o proxecto básico da nova edificación cumpre as condicións da edificación e as de estética urbana do presente Plan Especial.

3. Para conceder licenza de demolición en calquera circunstancia nos distintos graos de protección, os técnicos municipais poderán solicitar ou requirir calquera información de carácter complementario, incluso o acceso á propiedade para determinar os elementos de valor susceptibles de ser conservados, para efectos do Plan Especial. No caso de demolición de inmobles protexidos en calquera dos seus graos precisarase autorización expresa do órgano competente da Xunta de Galicia.

Establécese un prazo máximo de 6 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 desaparecido, no mesmo lugar e utilizando, de ser o caso, partes orixinais destes que poidan acreditarse.



- b) De substitución. Ten por obxecto a construción de nova 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 vinculados a condicións estritas de conservación dun edificio preexistente, axustaranse ás Normas Xerais de Edificación e Condicións de Integración Urbana da presente Normativa, así como ás Normas Particulares de Zona.
3. No suposto de existir restos de edificacións anteriores estes serían obxecto de valoración no proxecto de edificación e, no seu caso, incorporación ao mesmo unha vez analizados polos servizos técnicos municipais. O seu mantemento será obrigatorio cando estes elementos sexan de sillería e formen panos continuos en planta baixa ou estean expresamente catalogados en planos de ordenación.



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 LSG, 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 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 (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, significándose o carácter acabado da súa composición integral.
- . Cuberta. Cando esta sexa un elemento significativo por si mesmo ou na tipoloxía xeral do edificio.

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. 81 da LSG e 56 da LPCG.

- . Nivel 1. Edificio Monumental.

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. Edificio de excepcional significación arquitectónica, histórico e cultural.

Aplicase este nivel de protección estrutural ás edificacións que, presentando unha singular calidade arquitectónica e valor histórico, representan fitos na escena urbana. Deben manterse na súa configuración orixinal, con especial respecto dos seus caracteres determinantes e dos elementos que o compoñen, procurándose a súa conservación e recuperación.



- . Nivel 3. Edificio de características singulares e elevado valor arquitectónico.

Aplícase este nivel de protección estrutural 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 os seus caracteres determinantes tanto volumétricos, estruturais e tipolóxicos 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. Edificio de características tipolóxicas e compositivas de significación arquitectónica.

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

Art. 71. Elementos desconformes en edificios catalogados

Nos elementos de edificios catalogados que se identifican en planos de alzados de ordenación e fichas de catalogación particularizada como desconformes, en tanto non se proceda á súa substitución, non poderán autorizarse neles outras obras que as reparacións esixidas pola hixiene, o ornato e a seguridade fronte a terceiros do mesmo. Calquera actuación parcial sobre ditos elementos distinta das enunciadas, ou calquera actuación xeral sobre a edificación, nos termos establecidos no art. 31.3 da presente normativa, esixirá a substitución previa ou simultánea do elemento desconforme.

Art. 72. Patrimonio arquitectónico non catalogado

Enténdese por patrimonio arquitectónico non catalogado o conxunto de inmobles que non presentando valores arquitectónicos, nin interese histórico ou ambiental singulares. Ao interior do Conxunto Histórico Declarado e do seu contorno de protección, este patrimonio está sometido a unha regulación xenérica mediante as normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental establecidas na presente Normativa.

Art. 73. A conservación do patrimonio arquitectónico non catalogado

Conforme ao establecido no artigo anterior, o patrimonio non catalogado, non suxeito ao réxime de fóra de ordenación total, estará igualmente sometido ás normas xerais de conservación de edificios e usos.



Nestes edificios poderán autorizarse as necesarias obras de conservación, rehabilitación e reestruturación 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 previsións do Plan. Igualmente autorízanse obras de substitución.

Enténdese que un edificio está en réxime expreso de fóra de ordenación total cando a súa substitución se establece como unha determinación do Plan Especial.



CAPÍTULO II. ACTUACIÓNS AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

Art. 74. Determinacións xerais

1. A autorización das obras precisas que se poidan realizar en cada edificio esixe a achega de documentación adecuada sobre o inmovible e 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 e conservación ás que se refire o art. 28 da presente Normativa.

Igualmente, en calquera edificio catalogado, sexa cal sexa o seu nivel de catalogación, 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 mantemento, estarán ao establecido no art. 43 da LPCG, e 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 -de ser o caso- con referencias 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 intervencións parciais nos edificios aos que se refire o Título IV Cap. II destas Normas, a documentación terá igual pormenor se ben referida exclusivamente aos espazos e elementos obxecto da intervención.

Art. 76. Autorización de intervencións xerais

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

Art. 77. Actuacións en edificios monumentais. (Nivel 1)

Tipos de actuacións xerais autorizadas.

Mantemento, conservación, restauración e consolidación.

Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

- As de rehabilitación poderán autorizarse sempre que o proxecto de intervención garantice a conservación dos valores culturais protexidos e que se trate de adaptacións necesarias para adecuar o uso orixinal aos condicionantes actuais de conservación, seguridade, accesibilidade, confortabilidade ou salubridade ou para adecuar o ben a un novo uso compatible cos seus valores culturais que garantice a súa conservación e o acceso público ao mesmo.

Obras parciais autorizadas..

- As ampliacións dun ben inmovible, exclusivamente en planta, no marco dunha actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, sempre que resulten imprescindibles para desenvolver o uso proposto e se resolvan como volumes diferenciados.



- As de reconstrución, de modo excepcional, cando se utilicen partes, elementos e materiais orixinais dos que se poida probar a súa autenticidade e posición orixinal.
- . 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 significación arquitectónica, histórica e cultural de protección estrutural. (Nivel 2)

- . Tipos de actuacións xerais autorizadas

Mantemento, conservación, restauración, consolidación e rehabilitación.

- . 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 orixinaria en canto carácter determinante, utilizando de preferencia materiais iguais, semellantes ou análogos aos orixinais que, sen embargo, deberían ser recoñecibles.

- . Obras parciais autorizadas

Así mesmo permítense obras parciais de rehabilitación, limitadas ás de reparación e adecuación funcional definidas no art. 57.2 da presente Normativa, como admisibles dentro das actuacións de restauración. Igualmente autorízanse obras parciais de consolidación e reconstrución.

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

- . Tipos de actuación xerais autorizadas

Mantemento, conservación, restauración, consolidación e rehabilitación.

- . Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares

Reestruturación parcial con mantemento do sistema tipolóxico estrutural, organización interna e composición de fachada, en canto caracteres determinantes, utilizando de preferencia materiais iguais, semellantes ou análogos, estando en calquera caso ao



establecido no artigo 42 da Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, en adiante LRRRUG.

Reestruturación parcial ou xeral con mantemento do sistema tipolóxico estrutural e conservación dos elementos orixinais de accesos e núcleos de escaleiras, cando se xustifique por un cambio no programa de usos, estado de ruína declarada ou deterioro estrutural xeneralizado apreciado pola inspección técnica municipal. Utilizaranse materiais iguais, semellantes ou análogos aos substituídos.

En circunstancias singulares, e nos supostos de unidades edificatorias destinadas a usos non residenciais poderá utilizarse solucións estruturais exentas distintas das orixinais, sempre que estas garantan a estabilidade e conservación dos muros do edificio, non podendo alterar o asento da cimentación, condición de apoio horizontal, e sen encadeado estrutural. Non se poderá incrementar a envolvente máxima permitida da edificación, sen prexuízo de actuación de readaptación da ocupación interior adecuada para o novo uso. Cando en razón do estado de ruína, algún elemento do sistema estrutural vertical ou partes do mesmo tiveran perda 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 de novos elementos nos muros; e todo iso sen prexuízo da consolidación do muro medianeiro para a súa conservación, igual que a dos restantes muros postrantes.

En todas as actuacións conservaranse, en todo caso, os elementos catalogadas.

Obras parciais autorizadas

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

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

Tipos de actuacións xerais autorizadas

Mantemento, conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación, con mantemento do sistema tipolóxico estrutural e utilizando de preferencia materiais iguais, semellantes ou análogos aos orixinais, conservando os elementos de acceso e núcleos de escaleiras cando se identifiquen como orixinais ou resulten do recoñecemento



técnico establecido no artigo 74 da presente Normativa, estando en calquera caso ao establecido no art. 41 da LRRRUG.

Poderán utilizarse solucións estruturais exentas distintas das orixinais, sempre que estas garantan a estabilidade e conservación dos muros do edificio, cando isto sexa obrigatorio, non podendo alterar o asento da cimentación, condición de apoio horizontal, e sen encadeado estrutural. Non se poderá incrementar a envolvente máxima permitida da edificación, sen prexuízo de actuación de readaptación da ocupación interior adecuada para o novo uso.

Ampliación contemplada no Plan Especial

En todas as actuacións de ampliación conservaranse, en todo caso, os elementos catalogados e respectaranse o sistema tipolóxico estrutural.

Obras parciais autorizadas

Autorizaranse, con independencia doutras actuacións xerais, as obras parciais de conservación, de rehabilitación de pisos e locais, e as de adecuación arquitectónica e planos de alzados, así como as de reconstrución.



CAPÍTULO III. ACTUACIÓNS AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NON CATALOGADO

Art. 81. Determinacións xerais

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

No ámbito do Conxunto Histórico declarado e o seu contorno de protección, en virtude da protección xenérica que dita declaración establece, o tipo de actuacións permitidas nos edificios non catalogados queda supeditada ao resultado da inspección técnica 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 que deben manterse.

Art. 82. Documentación para a intervención no edificio

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

O Concello, de consideralo necesario para unha mellor análise do inmovible, poderá esixir un complemento de información mediante a solicitude da documentación prevista no art. 75.

Art. 83. Actuación en edificios non catalogados

Nos edificios non catalogados seranlles de aplicación as condicións xerais de edificación, conforme o establecido no artigo 73 da presente Normativa, autorizándose obras de substitución e ampliación, estando aos parámetros volumétricos de referencia definidos en planos e alzados de ordenación. As referencias U1, U2, U5, U6, POL.3, POL.4 e PERI-1, entenderanse feitas ás ordenanzas do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal; así como aos ámbitos de solo urbano non consolidado nel delimitados.



TÍTULO VI. NORMAS XERAIS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIÓNS XERAIS DE VOLUME

Art. 84. 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. 85. 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. 86. Rasantes

Entenderase por rasante o perfil lonxitudinal dunha vía ou espazo público. A cota de rasante medirase en puntas 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. 87. 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 rexistrados ou catastrais.

Con carácter xeral as parcelas non poderán agregarse ou segregarse, coas excepcións reguladas expresamente na presente Normativa e as indicadas en planos de ordenación, estando en calquera caso ao establecido no art. 43 da LRRRUG.



Así, de conformidade co establecido no art. 56.a) da LPCG permitíranse parcelacións e agregacións de ata un máximo de dúas parcelas, cando contribúan á conservación xeral do conxunto, por implicar unha mellora de relacións co contorno ou das condicións de habitabilidade, ou por evitar usos degradantes. A fronte de parcela resultantes de dita agregación non será superior aos 10 metros, e nos supostos de edificacións catalogadas só poderá levarse a cabo se o Nivel de Protección é 4. Neste caso a edificación resultantes haberá de reflectir na fachada o despece parcelario orixinal e conservar, de ser o caso, os muros medianeiros pétreos -sen prexuízo das perforacións que resulten necesarias- así como os elementos singularmente catalogados.

Art. 88. Unións funcionais

En plantas baixas poderanse establecer vinculacións funcionais entre dous inmobles colindantes máximo, destinados ao mesmo uso, sempre que os inmobles teñan nivel de catalogación 3 ou inferior. Para isto deberase manter os elementos catalogados de acordo co disposto no ficheiro de unidades edificatorias catalogadas, 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.

Igualmente, e nas mesmas condicións autorízanse unións funcionais aos efectos da accesibilidade nas diferentes plantas do edificio.

Art. 89. 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.

Salvo indicación en contra, nos edificios existentes manterase o fondo existente da edificación principal.

En edificios de nova planta estarase ao establecido en planos de ordenación do Plan Especial e, no seu caso, as Ordenanzas Particulares de Zona.



Con carácter xeral, e agás determinación en contra na ordenanza particular, non se permitirá a prolongación da planta baixa por detrás do fondo máximo edificable en planta piso. Con carácter excepcional, cando por motivos de accesibilidade se requira a implantación de un aparello elevador en vivendas existentes, e este non se poida instalar entre os outros 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 presente Plan Especial.

Art. 90. Superficie ocupada

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a soterrada e os voos, de ser o caso.

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, o Plan Especial consolida o coeficiente de ocupación actual para a edificación existente, salvo indicación en contra.

Art. 91. Soportais

Desígnase 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 en planta baixa. Non terá outra ocupación en planta baixa que os piares de soporte da planta en liña de fachada.

Na edificación de nova planta, de proxectarse soportais construíranse no treito de fachada que se sinale expresamente en planos de ordenación.

Art. 92. Altura da edificación

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Con carácter xeral o presente Plan Especial consolida as alturas existentes, establecendo en Planos e Alzados de Ordenación parámetros de integración para as obras de ampliación ou nova edificación.

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

- Distancia vertical desde a rasante da calzada ou 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.

Art. 93. 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, cando se autorice a súa existencia.

Art. 94. 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 para as adicións, con relación á das edificios existentes de contorno. Así mesmo o Plan Especial determina o número máximo de plantas para cada unha das edificacións, que serán as existentes para os edificios catalogados, agás ampliación.

Art. 95. 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.

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. 96. Cuberta e construcións por riba da altura máxima de cornixa

1. Con carácter xeral mantéñense as envolventes das cubertas dos edificios existentes, salvo adaptación voluntaria as condicións establecidas no parágrafo 2 do presente artigo, ou esixencia de adaptación á mesma sinalada coa clave “AC” nos planos de alzados e/ou na ficha de catálogo correspondente, no seu caso.
2. Nas obras de nova edificación, de ampliación das existentes ou de adecuación de cuberta AC, 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. Permitiranse tamén os usos complementarios tales como trasteiros e instalacións.

Neste suposto, as cubertas resolveranse preferentemente a dúas augas, agás en edificación exenta que poderá resolverse a 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 30º. Os faldróns 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, de conformidade co regulado no artigo 117 da presente normativa.

3. Sobre o plano da cuberta e por riba da altura de coroación do edificio permitirase a instalación de chemineas, bufardas, antenas ou similares, nas condicións reguladas no presente Plan Especial.

Art. 97. Plantas da edificación

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

Planta ático.

Planta piso.

Planta baixa.

2. Salvo indicación expresa, na nova edificación así como en actuacións de ampliación ou reestruturación dos edificios existentes, prohíbense as entreplantas ou asimilados. As



plantas baixo rasante (sotos e semisotos) poderanse utilizar como almacéns, cuartos de instalacións ao servizo dos usos das plantas superiores, ou calquera outro uso compatible non residencial vencellado á planta baixa.

Art. 98. 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 m. A pendente do plano de cuberta non será menor de 20º nin maior de 25º, cunha altura máxima de cumio de 3,50 m medidos desde a altura de cornixa de edificación.

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

Art. 99. Planta baixa

Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio da cal o solo atópase á altura, por riba ou como máximo 0,90 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. 96 da presente Normativa. Os seus accesos deberán garantir a supresión das barreiras arquitectónicas, agás no caso de que poidan afectar á conservación do patrimonio arqueolóxico.

A altura de planta en edificios catalogados virá determinada pola adaptación dos forxados á composición das fachadas que se protexen.

Art. 100. Planta piso

É aquela da cal o 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. 101. 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) Solainas.
 - c) 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 0,60 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 e nas edificacións existentes non catalogadas, permítense balcóns, nas condicións fixadas nesta Normativa. Haberá de xustificarse a súa disposición en fachada, e o seu voo, considerando as edificacións catalogadas do contorno. Nas actuacións de adición de planta en edificacións existentes estarase ao disposto polas Condicións Xerais de Estética Urbana.

4. Enténdese por solaina o corpo voado de gran porte resultado da prolongación da estrutura de planta piso, aberta alomenos na súa fronte ocupando a totalidade ou a maior parte da fronte de fachada da planta da que se trate.

Na nova edificación, con carácter xeral, non se autorizan novos corpos voados formando solainas en fachada á vía pública, salvo indicación expresa nas Normas Particulares de Zona, de Estética Urbana e alzados de ordenación.

5. 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 0,60 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.

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

Na nova edificación poderán autorizarse corpos voados pechados 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, considerando as edificacións catalogadas do contorno, cumprindo sempre as condicións fixadas nesta normativa.

Art. 102. Entrantes

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



CAPÍTULO II. CONDICIÓNS XERAIS DE ESTÉTICA URBANA

Art. 103. 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 tódalas actuacións suxeitas a licenza municipal. 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 de protección 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 para a imaxe do Conxunto Histórico, por non harmonizar coa súa condición ambiental, 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 emprar, de acordo co disposto no art. 91 da LSG. 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. 104. 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.) coas das edificacións catalogadas 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 laterais vistas e 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 arquitectónica 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. 110, 111 e 112 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. 105. 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 dos paramentos das fachadas principais das novas edificacións:
 - a) Enfuscado e revoco, incluíndo neste último o esgrafiado.



- b) Fachadas mixtas de pedra e revocos, ou entramados de madeira e revocos.
 - c) Fachadas de pedra vista con solucións construtivas de cantería ou perpiaños, incluíndo ás chapas de lousas de grandes dimensións e forma tradicional.
 - d) Cachotería vista en muros de fachadas e peches de fincas, sempre que se executen estabilizados e acabados enfuscados e cun revoco de morteiro de cal ou morteiro bastardo e pintados.
3. Prohíbense, explicitamente, os seguintes acabados de paramentos: chapado de pedra, revestimentos cerámicos ou vitrificados, pizarra industrial de forma regular, formigón visto, bloques de formigón, paneis prefabricados en calquera material, revestimentos executados por proxección mecánica imitando revocos, cachotería sen revestir.

Admítese a madeira ou a lousa en elementos particulares da fachada, coma linteis e xambas de ocós, impostas, beirados e similares.

4. Poderán ser pintadas ou recibir tratamento de cor todos os elementos que forman parte do aspecto exterior da edificación excepto:
- . Os formados por granito, lousa ou elementos pétreos, a excepción dos de cachotería.
 - . Os materiais cerámicos, a excepción dos vitrificados.
 - . Os revestimentos formados por revocos pétreos sobre entramado de madeira.
 - . Os enfuscados, revocos ou esgrafiados sobre elementos pétreos ou de madeira do tipo recercado con diferentes tonalidades de áreas ou aqueles que emulan as xuntas dos despieces de cadeirada de cantería.

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 no apartado 2, e procederase á progresiva substitución dos acabados de paramentos prohibidos no apartado 3.

Art. 106. Acabados de enfuscado e revoco

1. Os acabados serán lisos ou de texturas de grao fino. Promoverase o emprego e recuperación das técnicas tradicionais de acabado de fachadas como as fachadas



morenas de acabados tostados, técnica tradicional que empregando dúas áreas de diferentes tonalidades, sendo unha delas máis rugosa ca outra, xeraba un esgrafiado recercando panos de fachada e marcando os límites das mesmas, de notable valor patrimonial, ou aqueles máis recentes que emulan despieces de cantería executados con enfuscado e posterior revoco no exterior, donde non buscan unha superficie completamente lisa, senón unha textura granulosa e estriada. En edificacións existentes de muros de cachotería pétreo utilizaranse preferentemente os enfuscados de morteiro de cal.

Manteranse ou renovaranse os revocos existentes en todos os seus elementos.

2. Autorízanse as seguintes cores de conformidade cos criterios establecidos na “Guía de cor e materiais” para a área de A Mariña-Baixo Eo.

a) En fachadas gammas de grises-azulados, grises-rosados, grises-verdosos, en tonalidades claras; gammas en tonalidades terras naturais, ocre amarelenta ou sienas; gammas rosáceas, e branco en tonalidades oso, sen prexuízo da ordenanza que se redacte prevista no punto 4.

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

3. Os elementos en releve existentes nas fachadas, tales coma 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 gamma.

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, tomando como base os criterios que recolle a “Guía de cor e materiais” correspondente á área de A Mariña-Baixo Eo.



Art. 107. 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, lesenas 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 os indicados no artigo 106.2 da presente Normativa, coa 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 enfuscado) e pintándoos posteriormente, imitando a tonalidade da pedra do edificio.

Art. 108. 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 totalidades inadecuadas: granitos de Segovia, rosa Porriño, ...; ou tratamentos inadecuados (sen desbastar ou pulidos).

A Pedra de Vilamor, que vén sendo unha das características locais, priorízase a súa utilización en calquera das súas totalidades, dende os antigos ocres ata os actuais grises, e tratando de recuperala e reutilizala nas marcas dos patíns das fachadas posteriores, nos tan característicos umbrais de acceso aos zaguáns das vivendas ou como pavimento destes, sendo preferente a labra fina ou rugosa con martelina.

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



Art. 109. Medianeiras e pinches vistos

Exceptuando as construídas con cantería de pedra ou lousas, e os revestidos de elementos de cinc, deberán ser revocados con morteiros bastardos de cal, cemento e area, e pintados conforme ao establecido no presente Plan Especial.

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. 110. Composición e ocós de fachada

As fachadas formalizaranse a partir de eixes compositivos de fenestración verticais e horizontais das cales a súa 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:

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

Establécense os seguintes eixes de composición atendendo á fronte de fachada:

- . En parcelas con frontes menores de 6 m as fachadas preferentemente con dous eixes.
- . En parcelas con frontes comprendidos entre 6 m e 9 m, resolveranse preferentemente con tres eixes.
- . En parcelas con frontes comprendidas entre 9 m e 12 m, resolveranse preferentemente con catro eixes.
- . En parcelas con frontes superiores a 12 m as fachadas resolveríanse preferentemente con cinco ou máis eixes.



Para calquera fronte de parcela rexerán os seguintes condicionantes:

a) Eixes verticais de apertura de ocros:

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 1,80 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 ocros 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 ocros de iluminación de escaleiras en fachada principal.

Art. 111. Características dos ocros de fachada

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

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

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

- Os ocros de proporción 1/1 admítense como complemento á composición en planta alta da edificación e non poderán utilizarse de forma exclusiva.
- Nunha mesma planta non poderán empregarse conxuntamente ocros tipo e de proporción 1/1, admitíndose as seguintes combinacións: ocros tipo exclusivamente;



fiestras balconeiras, exclusivamente; ocos de proporción 1/1 exclusivamente; composición de ocos tipo e fiestras balconeiras.

- 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, a excepción dos baixo beirados.

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 adaptárase 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. 112. 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. 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. 113. 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.

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 de medianeiras.

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

De acordo coas características da edificación existente establécense os seguintes tipos de adición, asignados 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, admítense 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 indicativa PE.

Nas actuacións de adecuación dos áticos que se manteñen (indicativo AA 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 12 cm. A cara inferior da lousa do saínte presentará unha superficie continua e lisa ao longo de toda 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 entregarase 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.

- . Adición en planta ático. (PEA).

Poderá optarse pola adición en planta ático, regulada no art. 98, con fachada recuada da aliñación principal, cando pola singularidade do deseño do inmovible protexido sexa desexable manter a súa integridade e evitarlle a adición de engadidos. Dita decisión deberá xustificarse sempre en virtude dos seus valores obxecto de protección.

- . Adecuación da altura para a mellora das condicións de habitabilidade. (A).

Considérase admisible un incremento de ata 30 cm en formación de cornixa sobre a altura existente ou da altura libre na planta baixa, a fin de mellorar as condicións de habitabilidade, en edificación que non acade a altura libre mínima establecida nas Normas Xerais de Edificación do presente Plan Especial.

En edificacións de protección ambiental, nivel 4 de catalogación, e con independencia da súa indicación en planos de ordenación, autorízase con carácter xeral esta actuación de adecuación da altura para a mellora das condicións de habitabilidade, de conformidade co establecido no art. 41 da LRRRUG.

A execución deste tipo de actuacións deberá ir acompañado das necesarias obras de conservación e mantemento en cubertas que garantan a perfecta impermeabilización do inmovible, a supresión de elementos descontextualizados, adaptación volumétrica, estética e construtiva á correspondente ordenanza de cubertas e das plantas baixas, así como a preservación e consolidación de elementos catalogados.

Art. 114. 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 presentan unha disposición enrasada coa liña de fachada, e naquelas de nova edificación que non presentan impostas ou outros realces no paramento.

As carpinterías poderán realizarse cun dos seguintes materiais e acabados:



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

A madeira pintada será obrigatoria con carácter xeral no conxunto do ámbito do Plan Especial declarado BIC e na súa zona de contorno, así como nos inmobles catalogadas que pola súa tipoloxía, estilo e época responden a este tipo de material de cerramento. Prohíbese explicitamente a madeira na súa cor.

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 cerres 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, peinazos, montantes, parteluces, xambas, linteis, tapaxuntas e bordóns), incluso as súas ferraxes, deberán ser tratadas nunha mesma cor.

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 postigos haberán de ser da mesma gamma e sempre máis escura que a da fiestraxe dos ocios superiores.

De preferencia, en carpinterías exteriores, utilizaranse gammas de cor branco, verde, azul, ou marrón, que deberán harmonizar coa dos paramentos de fachada.

En edificios con acabado de fachada mixta de pedra e enfusado 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 enfusado 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 reflectantes.
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. 115. 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 pletinas. 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 prohibíbense 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.

Art. 116. 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 e catalogación 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 defínense 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 voado.

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

3. Na nova edificación ou ampliación das existentes, as cornixas interpretarán con criterio de deseño actual as solucións tradicionais predominantes, sobre a base de laxas de xisto tomadas con morteiro bastardo e revocados con morteiro de cal. Poderán realizarse en pedra ou formigón. A súa anchura no arranque do plano de fachada non será superior a 0,30 metros.
4. Os beirados e cornixas construídos en pedra labrada ou laxas pétreas non poderán pintarse.

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

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



Art. 117. Cubertas. Forma e materiais

A cuberta será inclinada, coas pendentes resultantes da aplicación do art. 98 da presente Normativa, con faldróns continuos que arrancan desde o bordo de cornixa e nunca desde petos e recrecidos. Con carácter xeral empregarase a lousa, permitíndose as de xisto industrial regular. Nos casos de edificios catalogados que en orixe foran proxectados con cuberta de lousa, deberán recuperar ou conservar o material orixinal.

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, coma o zinc, sempre que se garanta a súa adecuada integración.

Na nova edificación ou nas actuacións de ampliación ou adecuación da existente, prohibense 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. Nos supostos de lucernarios de ventilación en patios poderán sobresaír do plano de cuberta o mínimo imprescindible para cumprir a súa función, xustificada no propio proxecto de intervención.

Art. 118. Bufardas

Naqueles edificios nos que se permitan obras de nova construción ou adaptación da cuberta, poderanse construír bufardas para a iluminación do espazo baixo a cuberta, cumprindo as seguintes condicións:

1. As bufardas terán que situarse na mesma liña dos ocos de fachada das plantas inferiores á de cuberta, determinando esta posición o número máximo delas que se poden construír nunha edificación.
2. Construiranse cun recuamento mínimo de 1,60 metros respecto do plano da fachada.
3. O largo máximo do elemento de bufarda será dun (1) metro.
4. A proporción do oco da fiestra será sensiblemente vertical, non podendo superar o lintel a altura máxima de dous (2) metros medida dende a cara superior do chan da planta baixo cuberta.



5. A cuberta do elemento resolverase a dous ou tres augas, cunha pendente máxima de corenta e cinco (45°) graos, e o seu acabado será do mesmo material que o resto da cuberta.

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 percorrida vertical procurando evitar os cóbados. Prohíbese o incrustamento de baixantes no muro medianeiro.

Se o material empregado non é resistente a impacto protexerase con cubrebaixantes 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 sexa de pedra, en cuxo caso se realizará en cobre, zinc-titanio ou aceiro galvanizado. Os cubrebaixantes 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 axustárase 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 que o tubo sobre o que se instala. Será obrigatorio o seu pintado en cor igual á das medianeiras. No exterior prohíbense expresamente as chemineas de aceiro inoxidable sen revestir 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. 51 da presente Normativa.

Art. 122. Portadas e escaparates de locais

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

Compoñeranse seguindo a modulación de ocros de plantas superiores, alternando vans e macizos, de acordo co establecido no art. 112 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 124 e 125 da presente Normativa.

Os escaparates situaranse nos ocros correspondentes, non podendo sobresaír do plano de fachada, e preferentemente disporanse en ocros cuadrangulares aliñados co lintel da porta de acceso á vivenda.

A carpintería exterior estará en consonancia coa empregada en plantas superiores. Os cerramentos de ocros exteriores estarán ao establecido no art. 112 da presente Normativa.

Art. 123. Toldos e marquesiñas

Os toldos poderán ser autorizados polo Concello previa solicitude acompañada de deseño que indique dimensión, forma, cor, material e sistema de ancoraxe, os toldos enrolables en locais de planta baixa con fronte a espazo dunha vía pública de anchura maior ou igual de 10 m. Neste caso a súa altura non será inferior a 2,20 metros en ningún punto, serán de lona ou similar en cores planos, non se permiten faldróns laterais nin outra rotulación que a denominación do establecemento no faldrón dianteiro.

Non se autorizan marquesiñas, agás as existentes catalogadas.



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, aceiro inoxidable, aluminio na súa cor natural ou acabados metalizados brillantes.

- b) En placas acaroadas 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 á mesma.

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

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.

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

Só poderán colocarse a unha altura sobre rasante oficial superior aos 2,20 metros, cun saínte máximo de 60 cm e unha dimensión vertical máxima de 50 cm, situándose exclusivamente en planta baixa.

En caso de incluír unha placa para a colocación do rótulo ou outro elemento gráfico, esta poderá ser metálica esmaltada ou lacada, de metacrilato ou vidro de seguridade, bronce, madeira ou outros materiais acordes.

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

A iluminación dos rótulos en bandeirola non poderán efectuarse con focos exteriores.

Art. 126. Rótulos e anuncios en plantas altas

Prohibese 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 que desenvolven os contemplados como básicos no vixente planeamento municipal:

- . Usos principais. 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 principal, 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 institucionais os equipamentos comunitarios de servizos prestados, en exercicio das funcións que lles son propias, polas entidades e institucións.

Art. 128. Clasificación dos usos

Para os efectos da súa asignación pormenorizada e da regulación das súas condicións particulares, establécese a seguinte clasificación:

- Vivenda.
- Comercial.
- Oficinas.
- Hoteleiro.
- Industria en xeral.
- Garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil.
- Docente.



Sanitario.
Asistencial.
Sociocultural.
Relixioso.
Deportivo.
Recreativo.
Servizos urbanos.
Administración pública.

Art. 129. Regulación do uso vivanda

1. Modalidade do uso cando a vivanda se destina ao aloxamento de unidades familiares ou asimilables. Consideraranse incluídos neste uso os despachos profesionais rexentados polo usuario da vivanda.
2. Condicións xerais.

O uso vivanda establécese como principal no conxunto do ámbito do Plan Especial, salvo indicación expresa en contra.

Nas edificacións catalogadas, 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 teñan 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 vivanda subdividida ocupara o dobre das existentes. As vivendas resultantes cumprarán todas as condicións establecidas na presente Normativa.

En calquera caso non se permitirá a subdivisión de inmobles completos que presenten na actualidade o carácter de vivanda unifamiliar.

Tolérase o uso do baixo cuberta como vivanda como solución preferible a outras que supoñan maior degradación das características do edificio obxecto de protección.

Para os efectos das condicións de habitabilidade estarase ao establecido no Anexo de Habitabilidade que acompaña ao presente Plan Especial.



3. Dotación de aparcamentos.

Non será esixible a dotación de aparcamentos ao interior do ámbito do Plan Especial.

Art. 130. Regulación do uso comercial

1. Comprende o servizo terciario destinado a subministrar mercancías ao público mediante venda polo miúdo, venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servizos persoais.

2. Clasificación.

Conforme ao establecido no planeamento municipal, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: locais comerciais en primeiro soto, semisoto e planta baixa.

Para os efectos da tipificación das actividades que se desenvolvan establécense as seguintes clases:

Clase I. Venda polo miúdo, comprende o servizo terciario destinado ao subministro de mercancías ao público.

Clase II. Hostelería, venda de comidas e bebidas para consumo no local.

Clase III. Servizos persoais como perruquerías, establecementos de beleza e similares.

3. Condicións xerais.

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

Na clase I e II tolérase o uso comercial en plantas altas vinculadas á planta baixa, sempre que a súa implantación ocupe un só establecemento ou espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo que non se impida a súa recuperación para o uso de vivenda, e sempre que a proporción entre este uso e o de vivenda sexa como mínimo 1:1 en termos de superficie construída, descontada a planta baixa.

Na clase III tolérase o uso comercial en plantas altas da edificación, sempre que a proporción entre este uso e o de vivenda sexa como máximo 1:1 en termos de superficie



construída (considerándose neste cómputo a planta baixa), a súa implantación ocupe un só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo que se impida a súa recuperación para o uso de vivenda.

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

En edificios catalogados ou con parcelario protexido, os usos comerciais existentes poderán manter a conexión directa que tiveran con vivendas, caixa de escaleiras de vivendas ou portal.

4. Dotación de aparcamentos.

Non será esixible a dotación de aparcamento ao interior do ámbito do Plan Especial.

Art. 131. Regulación do uso oficinas

1. Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servizos administrativos, de xestión, información, financeiros ou profesionais.
2. Clasificación.

Para os efectos da súa regulación diferenciaranse as seguintes clases:

- Clase I. Despachos de profesionais liberais cun máximo de cinco empregos.
- Clase II. Oficinas administrativas, técnicas, de xestión, información ou de servizos financeiros, profesionais, etc.
- Clase III. Institucional privado. Sedes de institucións, empresas, sociedades ou asociacións de carácter privado que ademais de desenvolver as actividades propias do uso oficinas integran usos dotacionais de tipo asistencial, socio-cultural, docente ou recreativo nunha porcentaxe mínimo do 20% da superficie.

3. Condicións xerais.

O uso de oficinas establécese como tolerado nas plantas baixas da edificación. En Clase I e II tolérase o uso de oficinas en plantas altas da edificación, sempre que a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda, e non altere a organización espacial de modo tal que se impida a súa recuperación para o uso de vivenda. En clase III tolérase o uso de oficinas en edificio exclusivo.



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

O uso oficina 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, tolerándose a vivenda vinculada a dito uso.

4. Dotacións de aparcamentos.

Non será esixible a dotación de aparcamento ao interior do ámbito do Plan Especial..

Art. 132. Regulación do uso hoteleiro

1. Comprende o uso terciario de servizo ao público para aloxamento temporal de persoas.
2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: cunha superficie maior de 600 m² ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

Categoría 2ª: cunha superficie non maior de 600 m² ou con capacidade non superior a 30 prazas.

3. Condicións xerais.

O uso hoteleiro 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, e permitíndose o uso complementario comercial en planta baixa.

4. Dotación de aparcamentos.

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



Art. 133. Regulación do uso industria

1. Enténdese nestas Normas por uso de industria o correspondente ao conxunto de operacións que se executen para a obtención de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación.
2. Condicións xerais.

Tan só se consideran permitidas dentro do ámbito do Plan Especial as actividades industriais e talleres de artesanía compatibles coa vivenda. É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Enténdese por talleres de artesanía os locais onde se desenvolven operacións e oficios artesanás de carácter eminentemente manual.

O uso industrial establécese como tolerado só na variante dos talleres de artesanía nas plantas baixas da edificación de vivenda colectiva, e en calquera posición na de vivenda unifamiliar.

3. Dotación de aparcamentos.

Non será esixible a dotación de aparcamentos ao interior do ámbito do Plan Especial.

Art. 134. Regulación do uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil

1. É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos, así como o seu mantemento e entretemento.
2. Condicións xerais.

Para os efectos da súa regulación autorizándose en plantas soto, plantas baixas da edificación, sempre que en ambos os dous casos a fronte da parcela sexa superior a seis metros e non afecte a elementos suxeitos a protección, e en espazos libres de parcela.

No ámbito do Plan Especial prohíbense as Estacións de Servizo, talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles.



Art. 135. Regulación dos restantes usos

1. Clasificación.

Os restantes usos, identificados polo seu carácter dotacional, clasifícanse do seguinte modo:

Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas, de ensino e as complementarias con elas relacionadas.

Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos hospitalarios.

Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros para anciáns, educación de minusválidos, asilos, garderías, etc.). Cando expresamente se autorice na regulación particular do equipamento, poderá incluír o aloxamento temporal en albergues que haberán de estar ás condicións establecidas para o uso hoteleiro.

Sociocultural. Comprende as actividades culturais, asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.).

Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto e a residencia comunitaria de persoas relacionados coas actividades propias das organizacións relixiosas.

Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e o deporte.

Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio e recreo con primacía do seu carácter cultural tales coma teatro, cine, espectáculos, música, etc., que necesiten espazos especializados para o seu desenvolvemento.

Servizos urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico desenvolvidos por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario tales coma mercados de abasto, centros de comercio básico, instalacións de comunicación, de subministros de servizos urbanísticos, etc.

Administrativo público. Comprende as dotacións destinadas ao exercicio da administración pública, ao desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.



2. 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 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 plantas altas 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, descontada a planta baixa, 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. 136. Regulación dos usos existentes

Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor do presente Plan Especial que resulten non autorizables en aplicación das normas anteriores, poderán manterse, permitíndose as obras de mantemento de seguridade, accesibilidade, salubridade, hixiene e ornato.



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

Art. 137. 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 do conxunto histórico-artístico e que emanan do presente Plan Especial.

Art. 138. 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 vivenda de Galicia.

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

Art. 139. Protección contra incendios

1. As construcións deberán cumprir as medidas que en orde á protección contra incendios, establece o Documento Básico do Código Técnico de Edificación CTE.DB-HS. Igualmente deberán cumprir calquera outra regulamentación vixente na materia.
2. Serán de cumprimento obrigado as disposicións 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 toda caso as obras de reforma non poderá menoscabar 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. 140. Condicións mínimas de accesibilidade

Todo edificio cumprirá as disposicións sobre accesibilidade na edificación establecidas na Lei 10/2014, do 3 de decembro, de Accesibilidade, na Comunidade Autónoma de Galicia, e as súas disposicións adicionais, transitorias, derogatoria e derradeiras. Para os efectos será de aplicación o art. 29 da citada Lei. Igualmente se estará ao establecido na normativa básica estatal e calquera outra regulamentación vixente na materia, atendendo, en todo caso, ás condicións propias das edificacións obxecto de protección no Plan Especial.



TITULO VII. DAS LICENZAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I. LICENZAS

Art. 141. 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:
 - Mantemento.
 - Conservación.
 - Actuacións provisionais.

Art. 142. Licenzas en edificios ou conxuntos catalogados

1. En virtude do establecido na LPCG, nos Monumentos declarados Bens de Interese Cultural non poderá realizarse obra interior ou exterior que afecte directamente a 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.
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 declarados, debendo dar conta á Administración competente das autorizacións ou licenzas concedidas, no prazo máximo de dez días desde a 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 ao efecto da súa remisión á Administración de Patrimonio, para o seu informe preceptiva. O tempo de tramitación en dita 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 necesarias para mostrar a adecuación da obra proxectada ao monumento e a seu contorno, e en calquera caso ao establecido no artigo 43 da LPCG.
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.
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.



TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO

Art. 143. Ordenanza do Recinto Intramuros (R.I.)

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta Ordenanza ao antigo burgo medieval intramuros, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. Criterios de parámetros de ordenación.

Para este ámbito, o Plan Especial dá por rematado o seu proceso de construción, polo que a súa regulación se establece sobre a base xeral da conservación do volume actual.

Establécese o mantemento do actual coeficiente de ocupación, e polo tanto da liña de edificación interior e das aliñacións exteriores da edificación principal, tal e como se indica en planos de cualificación e codificación.

Non se permiten construcións por detrás da liña de edificación interior establecida en planos de ordenación, o sobrante de parcela haberá de acondicionarse como espazo libre privado. Naqueles espazos libres privados que non presenten tratamento de axardinamento ou arborado e non se sitúen en contacto con espazos libres públicos, poderán tolerarse estruturas lixeiras desmontables e diáfanas en todos os seus paramentos co mesmo uso que a planta baixa. As súas carpinterías ou elementos construtivos pintaranse de cor das carpinterías do resto da fachada traseira.

Cando os espazos non edificados dean fronte a espazos libres públicos, haberán de cercarse con muros pétreos, en continuidade cos existentes.

Exceptúanse destas condicións aqueles cercados catalogados que presenten unha disposición ou materiais diferentes.

A altura máxima de edificación determínase en planos e alzados de ordenación, medíndose da forma prevista nos artigos 93 e 94 da presente Normativa.

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



Por enriba da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta sempre que queden inscritos no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 96 da presente Normativa.

As plantas ático considéranse a todos os efectos como unha planta de edificación. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación, debéndose adaptar ao regulado na presente Normativa cando así se estableza en ditos alzados.

De acordo co art. 87 da presente Normativa, manterase a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións ou segregacións que as reguladas na presente Normativa.

3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais. Incorporaranse ao espazo público peonil tanto as venelas e servidumes de paso, consideradas como tales en planos de ordenación como aquelas que cheguen a publicarse en desenvolvemento do Plan, ben mediante actuacións de expropiación ou asociadas a actuacións xerais sobre a edificación.

4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da ordenanza, o de vivenda. Son compatibles en edificación exclusiva, o hoteleiro, comercial, docente, sanitario, administración pública, socio-cultural e asistencial.

O uso principal da edificación será o de vivenda. Establécense como usos compatibles os seguintes:

- . Comercial en categoría 2ª.
- . Oficinas.
- . Socio-cultural.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Talleres industriais e artesanais.



5. Protección das características tipolóxicas, etnográficas e construtivas da edificación suxeita a protección.

Conforme ao establecido na LPCG 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 primárase 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 haberán de manter a lóxica estrutural orixinaria.

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

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

Art. 144. Ordenanza de Áreas Urbanas Históricas Inmediatas (A.U.)

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza á primeira periferia histórica do recinto intramuros, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

Para este ámbito, que presenta unha singular e característica arquitectura, o Plan Especial dá por culminado o proceso de elaboración da forma do espazo público, aínda que a regulación desta cualificación debe de ser compatible cunha dinámica de rehabilitación e mellora, de acabado puntual da volumetría e de corrección de engadidos inconvenientes, sobre a base xeral da conservación da ocupación en planta.

De acordo co anterior establécese o mantemento da actual ocupación en planta da edificación principal, e polo tanto da liña de edificación interior e aliñacións exteriores, tal e como se indica en planos de codificación e cualificación, fixándose neste último o fondo



máximo edificable das novas edificacións e os axustes puntuais dos existentes. Establécese unha valoración positiva do espazo libre privado como compoñente da súa morfoloxía singular, polo que se manterá o arboredo existente, acondicionando o sobranse de parcela.

Autorízanse edificacións auxiliares dunha soa planta e altura máxima de 3,5 metros, ocupando como máximo o 10% da vacante de parcela e nunca máis de 30 m². Estas edificacións non poderán adosarse á edificación principal debendo integrarse no sistema de peches da parcela ou na composición do libre privado. As súas cubertas serán de pizarra ou de madeira na súa cor ou de fábrica enfuscado e pintado de cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas na mesma cor que as da fachada traseira.

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

Non se autorizan sotos, semisotos, nin entreplantas salvo os xa existentes ou os que resulten do desnivel entre a rasante da rúa e a rasante actual dos espazos libres privados interiores de máis de 60 cm.

Por enriba da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta, sempre que queden inscritos no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 96 da presente Normativa.

As plantas ático considéranse a todos os efectos como unha planta da edificación. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación, debéndose adaptar os existentes ao regulado na presente Normativa cando así se estableza en ditos alzados.

De acordo co art. 87 da presente Normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as reguladas na presente Normativa.

3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense con carácter xeral 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 ordenanza, o de vivenda. Son compatibles en edificación exclusiva o hoteleiro, comercial, docente, sanitario, administración pública, socio-cultural e asistencial.

O uso principal da edificación será o de vivenda. Establécense como usos compatibles os seguintes:

- . Comercial en categoría 2ª.
- . Oficinas.
- . Socio-cultural.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Talleres industriais e artesanais.

O uso das edificacións auxiliares será complementario do uso principal da edificación ou vinculado ao mantemento do espazo libre.

5. Protección das características tipolóxicas etnográficas e construtivas da edificación suxeita a protección.

De acordo co establecido na LPCG 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 primárase o mantemento dos actuais entramados horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo por 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, en edificios catalogados, haberán de manter o sistema tipolóxico estrutural orixinario.

En todo caso haberán de manterse as estruturas pétreas verticais existentes, na súa función resistente, e as de cerramentos en edificios catalogados.

Co fin de garantir a pervivencia de organización interna, manterase a posición orixinaria dos accesos e caixa de escaleira sempre e cando esta non teña sufrido alteracións desnaturalizadas.



O Concello e demais Administracións competentes facilitarán o cumprimento do precedente mediante o fomento da recuperación e o desenvolvemento de materiais, técnicas e oficios construtivos tradicionais.

Art. 145. Ordenanza de Lineais Históricas Periféricos (L.H.)

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza ás pezas históricas vinculadas a camiños exteriores de estruturas urbanas de carácter lineal, 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, caracterizada historicamente pola diferenciación entre o ámbito de posición da edificación sobre o viario lineal e a horta ocupando o resto da parcela.

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 autorízanse edificacións auxiliares, dunha sola planta e cunha ocupación máxima de 20 m². As súas cubertas serán de pizarra ou madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou de fábrica enfuscado e pintada da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas na mesma cor que as da fachada traseira. O sobrante de parcela manterá o seu carácter de libre privado, mantendo o seu uso agrícola ou acondicionándoo mediante o seu axardinamento e arborización. Cando os espazos non edificados dean fronte a viario ou espazos libres públicos haberán de cercarse con muros pétreos en continuidade cos existentes ou cun alzado máximo de 1,5 m.

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 salvo os existentes ou os que resulten do desnivel entre a rasante da rúa e a rasante actual dos espazos libres privados interiores de máis de 60 cm.

Por riba da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta., sempre que queden inscritos no plano de cuberta definido por aplicación do art. 96 da presente Normativa.



De acordo co art. 87 da presente Normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as reguladas na presente Normativa.

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.

Incorpóranse puntualmente novos accesos peonís e complementos de accesos rodados establecidos en planos de ordenación.

4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda. Son compatibles ocupando edificación exclusiva, o hoteleiro, comercial, docente, sanitario, administración pública, sociocultural e asistencial.

O uso principal da edificación será o de vivenda. Establécense como usos compatibles os seguintes:

- . Comercial en categoría 2ª.
- . Oficinas.
- . Talleres industriais e artesanais.
- . Sociocultural.
- . Administración pública.

5. Protección das características tipolóxicas, etnográficas e construtivas da edificación suxeita a protección.

Conforme ao establecido na LPCG 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 primárase 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 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.

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

Art. 146. Ordenanza do Barrio dos Muíños (B.M.)

1. Delimitación e ámbito.

Aplícase esta ordenanza ás pezas parcialmente incorporadas ao contorno do conxunto histórico que integran o Barrio dos Muíños cunha tipoloxía edificatoria dominante de vivenda en liña, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

Para este ámbito o Plan Especial mantén a actual tipoloxía de vivenda maioritariamente adosada en liña de fachada, regulando aqueles ámbitos de vivenda unifamiliar exenta.

O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo con carácter xeral o existente, regulándose a altura máxima de edificación en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 93 e 94 da presente Normativa.

Por riba da altura máxima da edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta, sempre que quede inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do art. 96 da presente Normativa.

Nas zonas indicadas como B.M.1. en planos de ordenación manteranse as edificacións de vivenda unifamiliar exenta que representan excepcións na trama urbana; tolerándose a nova edificación sobre parcelas vacantes. Neste caso a edificación non excederá dunha edificabilidade de 0,60 m²/m² e cunha ocupación do 40%, dispoñéndose en liña de fachada coincidente coa aliñación e cunha altura máxima de baixo e unha planta. As edificacións terán recuados mínimos aos lindes da parcela de 3 m, agás existencia de adose a un deles.



Por detrás da liña de edificación interior autorízanse edificacións auxiliares, dunha soa planta e unha ocupación máxima de 20 m². As súas cubertas serán de pizarra ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou de fábrica enfuscada e pintada da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas na mesma cor que as da fachada traseira. O sobranse da parcela manterá o seu carácter de libre privado, acondicionándoo mediante o seu axardinamento e arborización. Cando os espazos non edificados dean fronte a visuais ou espazos libres haberán de cercarse con muros pétreos cun alzado máximo de 1,5 m.

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.

4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda. Son compatibles ocupando edificación exclusiva, o hoteleiro, comercial, talleres industriais e artesanais, docente, sanitario, administración pública, sociocultural e asistencial.

O uso principal da edificación será o de vivenda. Establécese como usos compatibles os seguintes:

- . Comercial en categoría 2^a.
- . Oficinas.
- . Talleres industriais e artesanais.
- . Sociocultural.
- . Administración pública.

Art. 147. Ordenanza de Rueiros (R)

1. Delimitación e ámbito.

Comprende esta ordenanza o ámbito dos núcleos rurais incorporados pola súa posición ao ámbito do Plan Especial, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios e parámetros de ordenación.

Ademais da protección do patrimonio construído que se cataloga, preténdese a rehabilitación e mellora destes núcleos, incorporándoos como estruturas singulares de marcado carácter rural dentro do Conxunto Histórico.



A súa regulación volumétrica establécese en planos e alzados de ordenación, mediante o criterio do mantemento da ocupación da edificación principal existente. Nas parcelas vacantes a disposición da edificación será a indicada en planos e alzados de ordenación.

Os parámetros sinalados con anterioridade aplicaranse sobre a edificación principal; adicionalmente se tolerarán edificacións auxiliares ata un máximo de 15 m² e cunha altura máxima de 3,50 m.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e se situarán adosadas á edificación principal ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros. O conxunto de edificacións auxiliares non excederá a ocupación do 20% da parcela. As súas cubertas serán de pizarra ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou enfoscados e pintados da cor das medianeiras.

3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense con carácter xeral as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, tal e como 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, o hoteleiro, comercial, talleres industriais e artesanais, docente, sanitario, administración pública, sociocultural e asistencial.

O uso principal da edificación será o de vivenda. Establécense como usos compatibles os seguintes:

- . Comercial en categoría 2^a.
- . Oficinas.
- . Talleres industriais e artesanais.
- . Sociocultural.
- . Administración pública.



CAPÍTULO II. ORDENACIÓN DE SISTEMAS

Art. 148. 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. O solo será sempre de dominio público cando corresponda a cesión resultado do planeamento.

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.
- 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.

3. Usos.

Establécense como usos xerais o docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, relixioso, deportivo, recreativo, servizos urbanos, administrativo público.

Os grandes contedores dotacionais nos que se desenvolvan diversas actividades cualifícanse como Equipamentos Múltiples para os que se establece o complexo de usos xerais.

As dotacións asistenciais, sanitarias e socioculturais, público-administrativas e docentes, 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 institucional das dotacións indicase na Memoria do presente Plan Especial. Os usos establecidos para cada dotación terán o carácter de usos prioritarios.

Art. 149. 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 esparcemento 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, templetos, marquesiñas, xogos de nenos, pistas deportivas descubertas, sen que no seu conxunto ocupen máis do 10% 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, autorizándose actuacións de restauración.

3. Parque do Castro.

Este parque de sistema xeral definido no vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal como ZV.07, esténdese entre as rúas dos Castros, Rochas de Vélez e a antiga estrada N-634, cunha clasificación de solo urbano e solo rústico, tal e como se delimita en planos de ordenación.

A directriz de actuación fundamental é a dotación dun parque urbano de carácter ambiental, que ten nos seus bordos importantes equipamentos na mesma escala de sistema xeral.

Garantirase a súa accesibilidade dende o viario periférico, mellorando de ser o caso a súa funcionalidade, deseñando os percorridos interiores a partir deles, garantindo a continuidade no ámbito do actual Parque do Cemiterio Vello e a súa relación coa Alameda dos Remedios.

A actuación sobre o parque integrará os elementos naturais e artificiais que configuran a construción do territorio (muros e bancais), así como aqueles patrimoniais de carácter arqueolóxico que o dotan de singularidade.



Neste senso as actuacións que se propoñen estarán á regulación que, en relación a este patrimonio oculto, establece o presente Plan Especial e a LPCG.

O desenvolvemento e a ordenación do sistema xeral ZV-7 Parque do Castro, requirirá a redacción dun Plan Especial que se tramitará simultaneamente co correspondente proxecto de urbanización e acondicionamento.

Art. 150. 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.

2. En desenvolvemento dos criterios do Plan, o Concello establecerá a regulación do tráfico e estacionamento no viario público mediante a correspondente ordenanza.



TÍTULO IX. CONDICIÓN DA URBANIZACIÓN

Art. 151. Obxecto e contido

As presentes condicións para a urbanización, complementan e excepcionan as establecidas no vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal de Mondoñedo. O Concello de Mondoñedo poderá redactar un documento de Normalización de Elementos Infraestruturas e do Espazo Público.

CAPÍTULO I. CONDICIÓN DA REDE VIARIA

Art. 152. 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.
- Pavimento de chapacuña.
- 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; admitíndose excepcionalmente, previa xustificación técnica, para aquelas vías nas que se prevea 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 os pertinentes controles arqueolóxicos segundo o establecido na 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 das 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 20x15x10. 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 20 x 30 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. Igualmente restituírase o pavimento de carácter histórico recuperado en actuacións arqueolóxicas.



Art. 153. 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.
4. En calquera caso a plantación de arboredo condicionarase a que non afecte ás estruturas de valor cultural.

Art. 154. 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, 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. 52 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 a 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. 53 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 ao seu estado orixinal aquelas modificacións que fosen autorizadas polo Concello con obxecto da concesión (acometidas de servizos, ancoraxes do mobiliaria, etc.) unha vez que finalizase esta.

No caso particular da utilización do espazo público coma terrazas de establecementos hosteleros ou comerciais, e con obxecto de preservar a unidade de tratamento do espazo público, non se autoriza 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. 155. Condicións de accesibilidade

Toda actuación no espazo público estará ás condicións mínimas de accesibilidade establecidas na Lei 10/2014 do 3 de decembro, de Accesibilidade da Comunidade Autónoma de Galicia, nas súas disposicións adicionais, transitorias, derogatoria e derradeiras; así como as establecidas na normativa básica estatal que desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade dos espazos públicos urbanizados e demais normativa de aplicación, sen prexuízo das condicións resultantes das actuacións arqueolóxicas e de conservación de estruturas históricas e atendendo, en todo caso, ás condicións propias do conxunto histórico declarado e o seu contorno de protección.



CAPÍTULO II. CONDICIÓNS DAS REDES DE INFRAESTRUTURAS

Art. 156. 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 á 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 en protección do patrimonio da Xunta de Galicia; deberán manterse as conducións e canles de augas que historicamente abasteceron ao Conxunto 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. 157. Saneamento

1. As redes de saneamento a implantar serán de tipo separativo.
2. As unións entre tubos serán estancas, con xunta de goma; prohibíndose expresamente a utilización de unións rixidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a perfecta impermeabilidade das mesmas e extremándose as medidas de



vixilancia e comprobación da completa estanquidade dos entubados, realizándose as probas que para tal efectos 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 podan 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 Conxunto, 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. 158. Electricidade

1. De acordo co establecido no art. 43 da LSG e no art. 53 da LPCG no ámbito do presente Plan Especial a colocación de novos tendidos aéreos haberá de ser soterrado agás que non existan solucións técnicas máis compatibles coas súas características.
2. Os tendidos existentes estarán ao disposto no art. 51 da presente Normativa, no que se refire tanto á súa progresiva subterranización 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), coordinando as conducións de electricidade, iluminación pública, telefonía e aqueloutras que poidan incorporarse 6 mesmo (televisión por cable, etc.) e programando as novas actuacións a fin de coordinalas coas reposicións de pavimentos ou doutras infraestruturas.

Art. 159. 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.

A instalación de novas luminarias diferentes das acaroadas aos muros de fachada serán analizadas no Plan de Renovación do Alumeado Público ou reguladas nun Proxecto de Normalización de Elementos do Espazo Público dos regulados no artigo 51 das presentes Normas.

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 dun Plan de Renovación do Alumeado Público (P.R.A.P.).

Art. 160. 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 un Plan de Eliminación de Cableado Aéreo e/ou por Fachada (PAF), adecuadamente coordinadas as accións eléctricas, de alumeado e telefónicas.
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 Infraestruturais (NEI).

Art. 161. Galerías de servizos

1. Poderanse 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. Toda isto deberá coordinarse cos referidos plans de Eliminación de Cableado Aéreo e/ou por Fachada (PAF) e de Renovación do Alumeado Público (PRAP), co obxecto de minimizar as 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 escorrentas 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. CONDICIÓNS DO AXARDINAMENTO

Art. 162. 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 a pertinente estudo de custos de mantemento e conservación.
3. No tocante aos ámbitos catalogados os proxectos de xardinería que se realicen pormenorizarán a relación de elementos e especies existentes así como as medidas tendentes á súa salvagarda ou reposición.



DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA

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, e en particular, as referida á protección, tutela e acrecentamento do Patrimonio Histórico, Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e as referidas á regulación de usos e actividades nas zonas de risco de inundación contempladas no Plan Hidrolóxico Galicia Costa.

Respecto ás limitacións establecidas na lexislación de Augas, estarase ao seguinte:

- Nos solos situados en zona de fluxo preferente que se encontraban en situación básica de urbanizado a data de 30 de decembro de 2016, soamente se poderán realizar as obras e construcións que cumpran co preceptuado no art. 9 ter do RDPH. No resto dos solos, os usos en dita zona de fluxo preferente están limitados polo disposto no artigo 9 bis do mesmo texto legal.
- En todos os solos clasificados sobre a lámina de inundación correspondente á avenida extraordinaria de período de retorno de 500 anos e fóra da zona de fluxo preferente, observaranse as limitacións aos usos contempladas no art. 14 bis do RDPH, sendo necesaria para calquera obra o traballo en dita zona, a oportuna autorización.



ANEXO.

ORDENANZAS DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONDOÑEDO, DE APLICACIÓN NAS ZONAS DE RESPECTO DO BIC.

Reprodúcense a seguir as Ordenanzas U1 de Contorno do Conxunto Histórico, U2 de Vivenda unifamiliar intensiva, U5 de Extensión en cuarteirón pechado, U6 de Extensión mixta do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal de Mondoñedo, no que resulta de aplicación nas Zonas de Respecto do Conxunto histórico-artístico.

- Ordenanza U1. Contorno do Conxunto Histórico.

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza os tecidos urbanos de contorno da antiga Cidade incluídos no contorno de respecto do Conxunto Histórico-Artístico, sen incluír as zonas onde se ten desenvolvido unha edificación de ensanche sobre a apertura de novos viais, segundo se indica en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana histórica, tendente á conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais e á preservación do parcelario que as sustenta.

Para garantir a integración e harmonización das novas edificación co contorno e para aquelas edificacións que se conserven, amplíen ou reestruen, establécese as seguintes condicións de composición:

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cantería, linteis, pilastras, recercados, recibados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.
- A composición, tamaño e ritmo de ocos adaptaranse ao carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.
- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada, xa sexa na cara interna ou externa, ou en formación de galería, con predominio dos ocos de compoñente vertical en fiestras balcaneiras e unha disposición de eixes verticais de composición.



- Os materiais de fachadas e cubertas, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación, materiais fabricados para ser revestidos.
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc. faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son de soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías, e o seu voo máximo será de 0,60 m.
- Coidarase especialmente o tratamento das plantas baixas, non permitindo a construción de plantas diáfanas ou sen cerramentos exteriores, debendo estar integradas na composición xeral da fachada.
- Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos cerámicos.
- As cubertas terán volumes continuos, sen crebas no plano dos faldróns, autorizándose lucernarios, bufardas ou fiestras (fixas ou practicables) dispostos no mesmo plano e coa mesma pendente que a cuberta.
- As cubertas adecuaranse en canto á súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

3. Parámetros e condicións das edificacións.

Con carácter xeral respectarase a división parcelaria existente impedíndose agregacións ou segregacións de parcelas. Excepcionalmente permitirase a agregación das parcelas cando concorran as seguintes circunstancias:

- Parcelas sen edificación ou con edificacións declaradas en ruína.
- A fronte dunha das parcelas sexa inferior a 5 m.
- A fronte resultante da agregación non exceda de 10 m.

Para os efectos da ordenación e atendendo ás características das parcelas edificadas conservaranse os fondos edificados existentes na actualidade, sen permitir novas prolongacións de baixos nin novos usos edificables nos patios.

Para a nova edificación ou substitución de antigas edificacións establécese un fondo máximo de 12 m.



Os patios axardinados manteranse privados e conservarán a vexetación ornamental e o arboredo existente.

A altura máxima en número de plantas determínase nos planos de ordenación.

Consideraranse obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, con mantemento do volume edificado e da organización vertical e posición das plantas e forxados e das fachadas. Nas parcelas onde a altura máxima autorizada sexa maior que a existente, poderá alzarse a edificación ata o número máximo de plantas autorizado, cumprindo as demais condicións establecidas nesta ordenanza. A altura da nova planta será semellante á da inmediata inferior. Prevese a edificación de nova planta en caso de solares vacantes ou edificios derrubados en razón de declaración de ruína. Nestes casos, a altura de cornixa establecerase en consonancia coas das edificacións dominantes na fronte de cuarteirón. Fíxase a seguinte correspondencia orientativa entre número de plantas e altura de edificación medida desde a rasante da calzada á liña de cornixa.

B+1: entre 6,00 m e 7,50 m.

B+2: entre 8,60 m e 10,00 m.

Manteranse os voos de galerías, balcóns e miradoiros coas súas dimensións actuais e cos materiais de orixe, obrigándose a conservar estes en condicións de ornato. Así mesmo, os elementos existentes utilizaranse como criterios de composición básicos para as novas plantas elevadas conforme á ordenanza.

4. Aliñacións.

Mantense con carácter xeral as aliñacións existentes salvo indicación expresa en plano de ordenación.

As edificacións dispoñeranse obrigatoriamente na aliñación.

Manteranse así mesmo os actuais recuados posteriores ao lindeiro.

5. Usos.

Permítese a vivenda en todas as súas variantes, sendo o uso residencial o definido como global para a zona. Autorízanse así mesmo os usos hoteleiro, sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.



Autorízase en edificio exclusivo o uso de oficinas e docente. Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: o industrial en categoría 1ª, recreativo, oficinas e comercial que no caso de restaurantes poderá ocupar tamén a planta primeira exclusivamente con comedores, sempre que dispoña de escaleira de comunicación independente da de servizo ás restantes plantas do edificio.

- Ordenanza U2. De vivenda unifamiliar intensiva

1. Delimitación e ámbito.

Comprende esta Ordenanza as extensión de solo urbano consolidadas mediante tipoloxías unifamiliares mixtas (adosada, exenta, etc.). Será de aplicación nos ámbitos que se indican en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Manterase a actual tipoloxía de vivenda unifamiliar mixta (adosada, exenta ou pareada) recuada ou non respecto da aliñación, debendo cumprir as seguintes condicións:

- . A edificación adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais será obrigatoria sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada a dito ou ditos lindes.
- . Autorízanse edificacións agrupadas horizontalmente en fileira de promoción conxunta, adosadas de forma que non queden medianeiras vistas nas condicións desta ordenanza.
- . A edificación exenta autorizarase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais establecidos.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A edificabilidade medida sobre parcela neta con aliñación non excederá de $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A edificación non superará a ocupación do 40% da parcela, e dispoñerase obrigatoriamente na banda de 18 m medidos desde a aliñación.

A altura máxima fíxase en baixo e unha planta, equivalente a 6,5 m medidos desde a rasante da vía a que dea fronte. Así mesmo a altura máxima medida en calquera punto do perímetro da edificación, desde a rasante do terreo, non superará os 8 m.



As edificacións terán recuados laterais mínimos de 2 metros e de 5 metros ao lindeiro posterior. Dos recuados laterais exímense as edificacións adosadas ou pareadas nas condicións desta ordenanza, tan só en relación ao linde medianeiro.

A fronte edificada poderá coincidir coa aliñación ou recuarse un mínimo de 2 metros desde a aliñación.

Para efectos de edificación e parcelación a parcela mínima será de 250 m², e terá polo menos unha fronte de 8 metros en contacto coa vía pública.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha parcelación adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación haberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade.

Permítese a promoción conxunta de vivendas adosadas nunha superficie de terreo que no seu conxunto haberá de cumprir as condicións de parcela mínima esixidas para cada unidade de vivenda. Neste caso as vivendas haberán de construírse en parcela independente, non permitíndose a disposición de plantas continuas nin sequera en soto para garaxe. A tal efecto, presentarase proxecto de parcelación que haberá de ser aprobado con carácter previo ou simultáneo á licenza de edificación. Se as parcelas adscritas a cada edificación resultaran menores que a mínima esixida, acreditarase a vinculación das superficies non parceladas (espazos ou zonas comúns) en cantidade suficiente, ás parcelas edificadas. En calquera caso, a fronte mínima á vía pública de cada edificación en parcela non poderá ser inferior a 6,0 m.

Estas promocións cumprimentarán as restantes condicións establecidas pola ordenanza.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben estarán dentro da altura máxima en metros permitida.

4. Edificación auxiliares.

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3 m. Poderán adosarse á edificación principal e aos lindes da parcela por detrás da liña da fachada. Estas construcións computarán ocupación de parcela e cumprirán idénticas condicións de recuado que a edificación principal.



5. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

A edificación poderá recuarse da aliñación ata un máximo de 2 metros, procurando a integración na liña dominante no treito de rúa, adosándose ás medianeiras existentes e continuando as aliñacións das fachadas existentes. O acceso ás edificacións nivelarase coa beirarrúa en contacto coa calzada.

6. Usos.

Permítese a vivenda familiar.

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorízanse así mesmo os seguintes usos compatibles:

- . Hoteleiro: en categoría 2ª.
- . Comercial: en categoría 1ª e 2ª.
- . Oficinas: só en planta baixa.
- . Sanitario: cando non implique aloxamento de enfermos.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Recreativo.
- . Relixioso.
- . Administración Pública.
- . Industrial: en categoría 1ª grupos 1º, 2º, 3º, 5º, 6º e 7º.
- . Garaxe aparcamento: en categoría 1ª. En categoría 2ª grao 2º para promocións conxuntas.

- **Ordenanza U5. De extensión en cuarteirón pechado**

1. Definición e ámbito.

Comprende ámbitos de edificación en solo urbano conformes co tipo de edificación en cuarteirón.

Aplícase aos ámbitos indicados en planos de ordenación.



2. Sistema de ordenación.

Mantense en xeral o tipo de ordenación en cuarteirón definido por aliñacións e fondos, e edificación en altura entre medianeiras. A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.

3. Parámetros e condicións de edificación.

Respectaranse as aliñacións e alturas máximas, co número de plantas, que figuran en planos de ordenación.

Establécese a seguinte equivalencia de altura métrica para as alturas máximas indicadas en planos:

B+2: 10,00 m.

B+3: 13,00 m.

O fondo máximo da edificación será de 12,00 metros.

Permítese a prolongación de planta baixa ata unha profundidade de 10 metros medidos desde a liña de edificación interior de planta piso indicada en planos de ordenación.

Autorizaranse sotos e semisotos en toda a profundidade autorizada para a planta baixa, destinados exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa.

No tratamento das medianeiras vistas, en tanto non sexan cubertas polo edificio contiguo, estarase ao disposto no artigo 93.8 desta Normativa.

As edificacións existentes que teñan sido executadas na súa totalidade conforme a licenza adaptada ás determinacións do planeamento anterior conservarán a súa ordenación.

4. Aliñacións e rasantes.

Serán as indicadas en planos de ordenación.

5. Usos.

Autorízanse os usos seguintes:



- . Vivenda colectiva.
- . Hoteleiro en todas as categorías.
- . Comercial en todas as categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Recreativo
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Administración pública.
- . Industrial en:

Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º.

Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.

- . Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª.

- Ordenanza U6. De extensión mixta

1. Definición e ámbito.

Esta ordenanza comprende pezas de solo urbano de carácter lineal que non alcanzan a definir cuarteirón e que presentan tipos diversos de edificación.

O seu ámbito de aplicación é o definido nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Regúlase dentro do tipo mixto de ordenación esta ordenanza específica de extensión que acomodará a nova edificación e a renovación ou ampliación ás características das existentes no seu contorno.

A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.



3. Parámetros e condicións de edificación.

Establécese un aproveitamento máximo de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta e cunha ocupación máxima do 50% sobre a mesma.

En planos de ordenación establécese aliñación e a altura en número de plantas.

As edificacións realizaranse exentas e con fachadas laterais ou adosadas a medianeiras xa existentes ou a crear mediante acordo entre colindantes.

O recuado a lindeiros mínimo será de 3 m.

Establécese a seguinte equivalencia métrica para as alturas máximas indicadas en planos:

B+2: 10,00 m.

B+3: 13,00 m.

O fondo máximo da edificación será de 12,00 metros.

Autorizaranse sotos e semisotos dentro da ocupación máxima autorizada de 12,00 m. No caso de sotos que desenvolvan en todo o seu volume por baixo da rasante permítese a súa prolongación en 3 m, ata un fondo máximo de 15 m. Os sotos e semisotos autorizados destinaranse exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa.

As fachadas laterais, as traseiras -de ser o caso- e as medianeiras vistas serán rematadas con iguais materiais, execución e calidade que as fachadas principais. Este tratamento deberá manterse para as plantas baixas así como para os paramentos vistos das plantas baixo rasante, se os houbera.

4. Aliñacións e rasantes.

Serán as indicadas en planos de ordenación.

5. Usos.

Autorízanse os usos seguintes:

- . Vivenda en todas as categorías.
- . Hoteleiro en todas as categorías.



- . Comercial en todas as categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Recreativo.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Administración pública.
- . Industrial en:

Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º. Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.

- . Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª e categoría 5ª. Nesta última categoría deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións da rede de sumidoiros e depuración, mediante a introdución dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibense os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na normativa xeral).