



PEPRI CAMARIÑAS  
CONCELLO DE CAMARIÑAS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL\_V.2

"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

ORDENACIÓN  
TOMO III:  
NORMATIVA



"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

## ÍNDICE

<b>TITULO I.</b>	<b>DISPOSICIÓN XERAIS.....</b>	<b>5</b>
ARTIGO 1.	FINS E OBXECTIVOS.....	6
ARTIGO 2.	ÁMBITO.....	6
ARTIGO 3.	VIXENCIA.....	6
ARTIGO 4.	REVISIÓN DO PLAN.....	6
ARTIGO 5.	MODIFICACIÓN DO PLAN.....	6
ARTIGO 6.	DOCUMENTACIÓN.....	6
ARTIGO 7.	XERARQUÍA E NORMATIVA SUPLETORIA.....	7
<b>TITULO II.</b>	<b>RÉXIME DO SOLO E DESENVOLVEMENTO DO PLAN. ....</b>	<b>8</b>
ARTIGO 8.	CLASIFICACIÓN DO SOLO.....	9
ARTIGO 9.	DESENVOLVEMENTO DO PLAN.....	9
9.1.	DESENVOLVEMENTO E FIGURAS DE PLANEAMENTO.....	9
ARTIGO 10.	EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO.....	9
ARTIGO 11.	COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMENTO DO PEPRI.....	9
ARTIGO 12.	CONCESIÓN DE LICENZAS, COMUNICACIÓN PREVIAS E CONTIDO DOS PROXECTOS DE EDIFICACIÓN.....	10
ARTIGO 13.	RÉXIME DAS INTERVENCIÓN E OBRAS NOS EDIFICIOS E NAS PARCELAS.....	11
13.1.	TIPOS DE OBRAS.....	11
13.2.	RÉXIME DAS INTERVENCIÓN E OBRAS.....	13
ARTIGO 14.	DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN.....	17
<b>TITULO III.</b>	<b>ORDENANZAS XERAIS.....</b>	<b>18</b>
ARTIGO 15.	CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.....	19
15.1.	INTERPRETACIÓN SOBRE A APLICACIÓN DAS CONDICIÓN DAS NHV.....	19
ARTIGO 16.	DEFINICIÓN.....	19
ARTIGO 17.	CONDICIÓN DAS PARCELAS.....	20
17.1.	CERRAMENTOS E PECHES DE PARCELAS.....	20
17.2.	CONDICIÓN PARTICULARES PARA OS PECHES OU MUROS TRADICIONAIS EXISTENTES.....	20
17.3.	OS ESPAZOS LIBRES DE PARCELA.....	21
17.4.	CONDICIÓN DAS PARCELACIÓN E DO PARCELARIO.....	21
ARTIGO 18.	CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME.....	22
18.1.	VOLUME EDIFICABLE.....	22
18.2.	ALTURAS.....	22
18.3.	ALIÑACIÓN.....	23
18.4.	RECUADOS.....	23
18.5.	PATIOS DE COUZADA.....	24
18.6.	CONSTRUCCIÓN AUXILIARES.....	24
18.7.	CUBERTAS.....	25
18.8.	PAREDES MEDIANEIRAS.....	26
ARTIGO 19.	CONDICIÓN HIXIÉNICO SANITARIAS E DE HABITABILIDADE.....	26
19.1.	CONDICIÓN DAS PEZAS HABITABLES.....	27
19.2.	PATIOS DE PARCELAS OU DE LUCES.....	27
19.3.	ESCALEIRAS.....	27
19.4.	OBRAS DE REHABILITACIÓN.....	27
ARTIGO 20.	CONDICIÓN XERAIS DE USO.....	28
20.1.	CONDICIÓN E CONTROL DE USO.....	28
20.2.	CLASES E CATEGORÍA DE USOS.....	28
20.3.	DEFINICIÓN DAS CLASES E CATEGORÍA DE USOS.....	28

20.4.	APLICACIÓNS PARTICULARES DOS USOS PERMITIDOS.....	28
ARTIGO 21.	CONDICIÓNS ESTÉTICAS E TIPOLÓXICAS.....	29
21.1.	CARÁCTER DA EDIFICACIÓN.....	29
21.2.	FRAGMENTACIÓN DE FACHADAS.....	29
21.3.	LIÑA DE CORNIXA.....	30
21.4.	ESTRUTURACIÓN DA CUBERTA.....	30
21.5.	LIÑA DE FORXADO E SEMISOTO.....	30
21.6.	CORPOS VOADOS.....	30
21.7.	BEIRADOS E CORNIXAS.....	31
21.8.	PROPORCIÓN OCO/MURO.....	32
21.9.	CARÁCTER DOS OCOS E VANS.....	32
21.10.	TRATAMENTO DE PLANTAS BAIXAS E LOCAIS COMERCIAIS.....	32
21.11.	MATERIAIS.....	33
21.12.	A COR.....	36
21.13.	MARQUESIÑAS.....	37
21.14.	TOLDOS.....	37
21.15.	BANDEIRAS E ANUNCIOS.....	38
21.16.	PERSIANAS DE SEGURIDADE E ENREIXADOS.....	38
21.17.	ELEMENTOS DE INSTALACIÓNS.....	39
21.18.	PROXECTOS DE CARÁCTER SINGULAR.....	39
ARTIGO 22.	OBRAS OU EDIFICACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN.....	39
ARTIGO 23.	OBRAS INDICADAS POR NORMATIVA.....	41
ARTIGO 24.	CONDICIÓNS DE PROTECCIÓN, SOSTIBILIDADE, DESEÑO MEDIOAMBIENTAL E AFORRO DE RECURSOS.....	41
ARTIGO 25.	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	41
25.1.	PAVIMENTACIÓN.....	41
25.2.	AUGAS PLUVIAIS.....	42
25.3.	INSTALACIÓNS ELÉCTRICAS, TELEFONÍA E SIMILARES.....	42
25.4.	INSTALACIÓNS DE ALUMEADO PÚBLICO.....	42
25.5.	DEPÓSITOS DE GAS.....	42
25.6.	ANTENAS DE COMUNICACIÓNS.....	42
25.7.	ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.....	43
25.8.	MOBILIARIO URBANO.....	43
ARTIGO 26.	ACCESIBILIDADE E BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS.....	44
ARTIGO 27.	EDIFICACIÓNS E PARCELAS SITUADAS DENTRO DA ZONA DE PROTECCIÓN DE ZONA INUNDABLE.....	44
ARTIGO 28.	EDIFICACIÓNS E PARCELAS SITUADAS DENTRO DA ZONA DE PROTECCIÓN DE COSTAS.....	45
<b>TITULO IV.</b>	<b>NORMAS PARTICULARES.....</b>	<b>46</b>
ARTIGO 29.	ZONAS DE ORDENANZA.....	47
ARTIGO 30.	ZONA DE ORDENANZA XERAL (1).....	47
30.1.	CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN.....	47
30.2.	CONDICIÓNS DE USO.....	50
ARTIGO 31.	ZONA DE ORDENANZA DE TRAMA ORIXINARIA (2).....	51
31.1.	CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN.....	51
31.2.	CONDICIÓNS DE USO.....	54
ARTIGO 32.	ZONA DE ORDENANZA DE FINCA SINGULAR (3).....	55
32.1.	CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN.....	55
32.2.	CONDICIÓNS DE USO.....	57
ARTIGO 33.	ZONA DE EQUIPAMENTOS (EQ).....	58
33.1.	CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN.....	58
33.2.	CONDICIÓNS DE USO.....	59
ARTIGO 34.	ZONA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES (EL).....	59
34.1.	CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN.....	59
34.2.	CONDICIÓNS DE USO.....	59

34.3. ESPAZOS LIBRES SITUADOS EN ZONA DE DPMT.....	59
<b>TITULO V. DO CATÁLOGO.....</b>	<b>61</b>
ARTIGO 36. CONDICIÓN XERAIS.....	62
ARTIGO 37. OBRIGAS XERAIS DOS PROPIETARIOS DOS BENS INCLUIDOS NO CATÁLOGO A RESPECTO DAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DA EDIFICACIÓN.....	62
37.1 PRAZOS.....	63
37.2 SUBVENCIÓN E AXUDAS.....	63
ARTIGO 38. OBRIGAS CONCRETAS DOS PROPIETARIOS DESTES BENS QUE SE ATOPEN EN ESTADO RUINOSO.....	63
<b>TITULO VI. ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.....</b>	<b>64</b>
ARTIGO 39. PROPOSTAS DE ACTUACIÓN NO ESPAZO PÚBLICO.....	65
ARTIGO 40. MEDIDAS DE FINANCIAMENTO OFICIAL.....	65

"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

## **TITULO I. DISPOSICIÓN XERAIS.**

**Artigo 1. FINS E OBXECTIVOS.**

O Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Histórico de Camariñas (en diante PEPRI) ten como finalidade a regulación dos usos do solo e a edificación no seu ámbito, tal e coma este se define nos planos de Ordenación e que, á súa vez, recollen as determinacións do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Camariñas vixente (en diante PXOM), as da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, (en diante LSG) na súa redacción vixente no momento do presente documento, e calquera outra lexislación sectorial que sexa de aplicación no presente caso.

Son obxectivos de dito Plan os así especificados na epígrafe correspondente da Memoria Xustificativa do presente PEPRI.

**Artigo 2. ÁMBITO.**

O ámbito do Plan Especial é o fixado polo vixente PXOM de Camariñas; e aparece expresado graficamente nos planos de ordenación do presente documento.

**Artigo 3. VIXENCIA.**

O PEPRI terá vixencia indefinida a partires da publicación no BOP do acto de aprobación definitiva e da normativa do presente Plan Especial, manténdose en vigor mesmo no caso de que se reforme ou modifique o planeamento xeral municipal, agás que neste expresamente se recolla o contrario sobre do particular.

**Artigo 4. REVISIÓN DO PLAN.**

O Concello será quen de verificar a necesidade ou oportunidade de revisar total ou parcialmente o presente plan, pero con carácter xeral será procedente a súa revisión cando se dea algunha das circunstancias seguintes:

- a) Cando a poboación de feito residente permanentemente no ámbito do Plan, segundo indiquen os padróns (P.M.H.) ou os censos de poboación, varíe, tanto á alza como á baixa en máis do 20% a respecto da actual.
- b) Cando se produzan fenómenos significativos localizados ou xeneralizados de terciarización ou desviación dos usos actuais que non sexan inducidos polo propio plan.
- c) Cando resulte afectado por un plan de superior xerarquía.
- d) Cando se produza algún acontecemento extraordinario que faga inviable a ordenación proposta.

**Artigo 5. MODIFICACIÓNS DO PLAN.**

No presente PEPRI poderanse levar a cabo modificacións respecto da ordenación detallada establecida no seu caso polo PXOM, sempre que tales modificacións se axusten ás condicións sinaladas polo artigo 65 da LSG.

Igualmente, cando se pretendan realizar axustes no plan que poidan considerarse como alteracións, segundo o artigo 83 da LSG (así como nos casos específicos de determinadas circunstancias que xa se citan explicitamente na presente normativa), deberase proceder á tramitación de modificacións puntuais do plan.

**Artigo 6. DOCUMENTACIÓN.**

O presente Plan Especial consta dos seguintes documentos:

- **Memoria de Información e Ordenación.**
- **Planos de Información e Ordenación.**
- **Normativa Urbanística**, comprendida polos seguintes documentos:

- a) Normativa xeral.
- b) Fichas de edificacións e parcelas.
- c) Catálogo de edificacións e elementos a protexer.
- d) Catálogo de espazos e elementos urbanos públicos.
- **Programa de Actuación Estudio Económico-Financeiro.**
- **A documentación requirida pola Avaliación Ambiental Estratéxica.**

#### **Artigo 7. XERARQUÍA E NORMATIVA SUPLETORIA.**

O PEPRI está vinculado e sometido directamente ás determinacións e as directrices do Plan Xeral e demais instrumentos xerarquicamente superiores, así como pola lexislación urbanística e de ordenación territorial.

No que non este regulado no presente documento estarase ao disposto na lexislación de aplicación e no planeamento municipal vixente.

Aos efectos de utilización e cita da principal lexislación con incidencia na regulación urbanística, cando non se cita a súa denominación completa, recollemos a indexación codificada (entre tres e catro díxitos alfabéticos representados en cursiva e maiúsculas) que se recolle no PXOM a modo de índice para simplificar a súa inserción e o seu recoñecemento inmediato no texto normativo do presente plan, permitindo tamén a súa doada actualización nun eido especialmente cambiante. As novas leis ou cambios das existentes no PXOM recolleranse no presente apartado.



## **TITULO II. RÉXIME DO SOLO E DESENVOLVEMENTO DO PLAN.**

"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

## **Artigo 8. CLASIFICACIÓN DO SOLO.**

O solo ordenado polo PEPRI ten, na súa totalidade, a categoría de urbano consolidado. O desenvolvemento do ámbito levarase a cabo conforme ao previsto no propio PEPRI, con aplicación, no seu caso, de Estudos de Detalle e documentos de xestión e urbanización, conforme se determina na LSG, e regularase segundo o réxime establecido nesa lei, no PXOM con estrito cumprimento das puntualizacións que se conteñen a ese respecto na presente normativa e nas fichas complementarias de Xestión ou de Intervención.

## **Artigo 9. DESENVOLVEMENTO DO PLAN.**

1. Corresponde ó Concello de Camariñas o desenvolvemento do presente Plan Especial a través dos instrumentos urbanísticos que procedan en función da clase de solo e dos obxectivos que en cada caso se persigan.
2. As entidades públicas e os particulares poderán participar tamén no desenvolvemento das previsións do PEPRI redactando e elevando á administración municipal para a súa tramitación os Plans, Estudos e Proxectos correspondentes.

### **9.1. Desenvolvemento e figuras de planeamento.**

1. No solo regulado directamente pola ficha individual de parcela as determinacións do Plan serán de aplicación inmediata e directa, e desenvolveranse mediante actuacións edificatorias suxeitas á obtención previa das licenzas correspondentes en aplicación das Ordenanzas e as fichas contidas nas presentes Normas, e en cumprimento dos requisitos establecidos para a concesión das mesmas, segundo se establece no presente Título II; e previa obtención no caso das intervencións a realizar en bens de interese cultural ou catalogados así como nas súas parcelas, de autorización pola Consellería de Cultura, nos termos previstos no art. 39 da LPCG.
2. No resto do ámbito, a ordenación do Plan desenvolverase mediante os instrumentos que se prevexan no presente PEPRI e na lexislación urbanística de aplicación, non sendo de aplicación os contornos xenéricos do punto 1.4 do artigo 10.4 do PXOM.
3. A execución dos servizos e dotacións establecidos no planeamento levarase a cabo por ámbitos ou polígonos completos e previa aprobación do correspondente Proxecto de Urbanización.
4. A redacción do planeamento urbanístico de desenvolvemento será efectuada por facultativos con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclo.

## **Artigo 10. EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO.**

A execución do planeamento requirirá a aprobación da ordenación pormenorizada esixible, segundo a clase de solo de que se trate e realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os Sistemas Xerais ou no caso de operacións de simple regularización dos predios, co obxecto de adaptar a súa configuración ás esixencias do planeamento; ou no suposto de actuacións de simple xestión que non impliquen un proceso de execución integral.

Constitúe, así mesmo, un orzamento da execución do planeamento a necesidade de aprobar o Proxecto de Urbanización correspondente.

## **Artigo 11. COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMIENTO DO PEPRI.**

Ó abeiro do disposto no artigo 3 da LRXSP, relativo os principios que han de rexer as relacións entre as administracións públicas, e coa finalidade de artellar as competencias autonómicas e locais que afecten ó Plan Especial, poderá entrar en funcionamento unha Comisión Técnica de Seguimento para o ámbito do PEPRI, se o Concello o estima conveniente.

O campo de actuación desta comisión referirase a casos excepcionais, ambigüidade ou dúbidas de interpretación da normativa, lagoas ou aspectos novos ou sen regular, proxectos singulares ou complexos, actuacións urbanísticas, determinación de agregacións de parcelas non previstas no Plan ou calquera outra circunstancia que para a súa autorización precise dun estudo máis detido e pormenorizado.

A composición de dita Comisión será: 2 representantes do Concello de Camariñas (Concelleiro competente en materia de Urbanismo e Técnico Municipal), 2 representantes da Xunta de Galicia (Técnicos da Dirección xeral de Patrimonio Cultural), 2 vocais externos de recoñecido prestixio en historia e/ou arquitectura e, a lo menos, un técnico dos integrantes do equipo redactor do PREPIC.

A súa función será a de ditaminar as cuestións que se susciten e as que a súa consideración lle sometan as administracións implicadas para garantir o seu adecuado desenvolvemento, debendo emitir Informe no suposto de que sexa solicitado pola Administración Local ou Autonómica con respecto ás consultas previas ó outorgamento de licenzas municipais, concesión de licenzas e outorgamento de autorizacións autonómicas.

En canto ao seu funcionamento estarase ó disposto na LRXSP.

## **Artigo 12. CONCESIÓN DE LICENZAS, COMUNICACIÓNS PREVIAS E CONTIDO DOS PROXECTOS DE EDIFICACIÓN.**

Aos efectos da tramitación das oportunas licenzas urbanísticas e comunicacións previas, estarase ao disposto na LSG, no seu regulamento ou na lexislación vixente aplicable que as substitúa.

As solicitudes de licenzas de obras e as comunicacións previas acompañaranse da documentación que dispón a lexislación urbanística vixente, (LSG e o seu regulamento ou a norma que os substitúa).

Os proxectos técnicos que desenvolvan intervencións sobre edificacións ou parcelas existentes no ámbito do PEPRI deberán xustificar, ademais do sinalado na normativa legal vixente de aplicación, cando menos:

- a) Cando se trate de actuacións en parcela illada, o proxecto deberá xustificar:
  - 1) O cumprimento do establecido para o nivel de protección de que se trate, no caso de que a dita parcela acolla un ben incluído no Catálogo de edificios.
  - 2) O cumprimento das condicións xerais de planeamento aplicables á área de que se trate.
  - 3) O estrito cumprimento das condicións específicas aplicables á parcela en cuestión que se conteñen na correspondente ficha individual de edificios e soares.
- b) Cando non se dea unha previa definición do polígono pero se vaia a intervir sobre unha superficie da couzada superior ao 50 % do total desta -sempre que a dita couzada estea integrada por máis de dúas parcelas- sen prexuízo das condicións de planeamento aplicables, será requisito previo á concesión de licenza de obras, a redacción e aprobación do Estudio de Detalle que determine a distribución de volumes, así coma, no seu caso, a idea básica de composición resultante e demais requirimentos contidos nas presentes Normas. Dito Estudio de Detalle requirirá informe previo da Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.

A documentación gráfica do proxecto técnico na que se fundamenta a licenza, recollerá suficientemente a situación actual do edificio e o seu contorno inmediato, que abranguerá como mínimo a couzada ou cuarteirón na que se atope o edificio e aqueles da rúa á que dea fronte a edificación, xustificando a adaptación do proxecto mediante a súa planta e alzados a escala mínima 1:100, sen prexuízo da documentación básica esixible ao proxecto.

Entre a documentación a presentar incluírase documentación fotográfica do conxunto ou contorno no que se enclave, así como alzado do tramo da rúa con inclusión da edificación proxectada e indicación da textura e cor de cantos elementos conformen a edificación.

Calquera proxecto de intervención nun inmovible ou elemento declarado Ben de Interese Cultural, deberá achegar xunto coa Memoria un informe sobre a súa importancia artística, histórica ou arqueolóxica, elaborado polo técnico competente, debéndose avaliar en dito informe a intervención que se propón.

En calquera caso, os Servizos Técnicos Municipais poderán solicitar ou requirir todo tipo de información complementaria, incluso o acceso á propiedade para establecer os elementos de valor, que a efectos deste Plan Especial, se consideren susceptibles de conservación ou protección.

Sempre que se trate dunha actuación que exceda do mantemento sobre bens declarados ou catalogados, o proxecto presentado debe cumprir tamén coas previsións do art. 43 da LPCG relativas a proxecto de intervención, debendo conter datos de identificación do ben, estudo do ben e da súa documentación histórico-artística, análise previa físico, química ou biolóxica, segundo o caso, as fichas de diagnose do seu estado de conservación, a proposta e a metodoloxía de actuación, análise crítica do valor cultural e da avaliación da proposta, as técnicas, produtos e materiais que se van a empregar, a documentación gráfica da actuación e o programa de mantemento e conservación preventiva.

Ademais das medidas precedentes, no elemento I\_005 do Catálogo do PXOM de Camariñas (antiga dársena de Camariñas), catalogado con protección integral, e no seu ámbito de protección que se recolle tanto na ficha como nos planos de ordenación, establécese unha cautela de carácter arqueolóxica, tipo control segundo o establecido no artigo 95 da LPCG, para aquelas obras que impliquen movemento de terras. O resultado de dita actuación arqueolóxica poderá modificar as condicións da posible licenza ou autorización por o cal se desenvolvan as obras. O control arqueolóxico deberá ser asinado por técnico competente, que cumpra cos requisitos esixidos no Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

### **Artigo 13. RÉXIME DAS INTERVENCIÓNS E OBRAS NOS EDIFICIOS E NAS PARCELAS.**

As condicións xerais aplicables a este respecto son as que se recollen no artigo 3.3.7 da normativa do PXOM vixente, coas pormenorizacións que se recollen na presente normativa.

Para simplificar as condicións de intervención nas edificacións procédese a vincular directamente as posibilidades de actuación co nivel de protección das edificacións ou de conservación dalgún dos seus elementos ou tipoloxías (e pola contra, asignando o maior grao de actuación para as edificacións sen estas limitacións ou para as partes baleiras de edificación que poidan ser edificadas), establecendo varios niveis de intervención que levarán asociados determinados tipos de obras admisibles compatibles co valor e a protección que require cada edificación.

A tal efecto se teñen extractado e caracterizado (a partir dos establecidos polo PXOM) os diferentes tipos de obra posibles, e a súa agrupación aos efectos de determinar as posibilidades de intervención nas edificacións, que se regulan nos seguintes subapartados.

Tendo que ser autorizada pola Consellería competente en materia de patrimonio cultural calquera intervención que se produza en bens de interese cultural ou catalogados.

#### **13.1. Tipos de obras.**

Distínguese entre os seguintes tipos de obras:

- Investigación
- Valorización
- Mantemento
- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestruturación:
- Ampliación
- Reconstrución
- Demolición
- Substitución
- Nova planta
- Obra nova con conservación de elementos

Estas obras detállanse individualizadamente nos seguintes puntos:

**a) Investigación:** accións que teñan coma obxectivo ampliar o coñecemento sobre o ben ou o seu estado de conservación e que afecten directamente ao seu soporte material. Inclúa as accións e procedementos necesarios para elaborar unha diagnose e caracterizalos materiais e os riscos que afectan ao ben.

**b) Valorización:** medidas e accións sobre os bens culturais ou o seu ámbito próximo que teñan por obxecto permitir a súa apreciación, facilitar a súa interpretación e acrecentar a súa difusión, especialmente no ámbito educativo, e a súa función social.

**c) Mantemento:** actividades cotiás, continuas ou periódicas de escasa complexidade técnica sobre o soporte material dos bens ou o seu ámbito próximo para que manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos. Procedementos e actuacións de monitorización que teñan por obxecto realizar o seguimento e a medición das lesións, dos axentes de deterioro ou dos posibles factores de risco, e os dirixidos a implantar e desenrolar accións de conservación preventiva.

**d) Conservación:** medidas e accións dirixidas a que os bens conserven as súas características e os seus elementos en axeitadas condicións, que non afecten á súa funcionalidade, as súas características formais ou ao seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou a alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño, pero si actuacións no seu ámbito co obxecto de evitar as causas principais do seu deterioro.

**e) Consolidación:** acción e medidas dirixidas ao afianzamento, o reforzo ou a substitución de elementos danados ou perdidos para asegurala estabilidade do ben, preferentemente co uso de materiais e elementos da mesma tipoloxía que os existentes, ou con alteracións menores e parciais dos seus elementos estruturais, respetando as características xerais do ben.

**f) Restauración:** accións para restituír o ben ou as súas partes ao seu debido estado, sempre que se dispoña da documentación suficiente para conocelelo ou interpreto, con respecto aos seus valores culturais. A restauración pode implicala eliminación de elementos estraños ou engadidos sen valor cultural ou a recuperación de elementos característicos do ben, conservando a súa funcionalidade e estética.

**g) Rehabilitación:** accións e medidas que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou novo compatible cos valores orixinais dun ben ou de unha parte del, que poden supoñer intervencións puntuais sobre os seus elementos característicos e, excepcionalmente e de maneira xustificada, a modificación ou a introdución de novos elementos imprescindibles para garantir unha axeitada adaptación aos requirimentos funcionais para a súa posta en uso. Inclúense as accións destinadas á adaptación dos bens por razón de accesibilidade.

**h) Reestruturación:** accións de renovación ou transformación en inmobles nos que non se poda garantilo seu mantemento ou o seu uso polas súas malas condicións de conservación ou por deficiencias estruturais e funcionais graves e que poden supoñer unha modificación da súa configuración espacial e a substitución de elementos da súa estrutura, acabado ou outros determinantes da súa tipoloxía, con un alcance puntual, parcial ou xeral.

- *Puntual:* son aquelas obras, nunha edificación existente, nas que se realicen pequenas modificacións estruturais para posibilitar:

- Cambios na distribución mediante a apertura puntual de ocos de paso en muros.
- A adecuación á normativa contra incendios ou á de accesibilidade e supresión de barreiras mediante a construción de pasos, rampas, escaleiras e vías de evacuación.
- O cumprimento da normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.
- A instalación de ascensores e construción de escaleiras persoais de comunicación entre pisos que non afecten ao conxunto do sistema estrutural.

- *Parcial*: nas que se inclúen:

- Construción de entreplantas.
- Cubrición e forxado de patios pechados de dimensións inferiores ao 50% das establecidas na norma de aplicación.
- Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.
- Apertura de patios ou incremento do espazo libre da parcela.

- *Xeral*: nas que se inclúen todas aquelas obras que excedan o anteriormente exposto.

**i) Ampliación:** accións destinadas a complementar en altura ou en planta bens inmobles existentes con criterios de integración compositiva e coherencia formal compatibles e respectuosos cos seus valores culturais preexistentes.

**j) Reconstrución:** acción destinada a completar un estado previo dos bens arruinados empregando partes orixinais destes cuxa autenticidade poda acreditarse. Por razóns xustificadas de recomposición, interpretación e correcta lectura do valor cultural ou da imaxe do ben, admitiranse reconstrucións parciais de carácter didáctico ou estrutural que afecten a elementos singulares perfectamente documentados.

#### **k) Obras de demolición.**

Cando supoña a desaparición, total ou parcial do edificado.

**l) Obra nova de substitución:** son aquelas nas que se derruba unha edificación existente ou parte dela para, no seu lugar, erguer unha nova edificación sen máis referencias que as volumétricas coa anterior.

**m) Obra de nova planta:** cando o seu obxecto sexa a construción sobre soares vacantes.

#### **n) Obra nova con conservación de elementos.**

Trátase da realización de obras en parcelas que teñen unha edificación en avanzado estado de ruína, o que fai só posible a conservación de elementos illados que se deben incorporar á edificación de nova planta. Tamén se refire ás obras que se poden acometer en elementos que sen ser obxecto de protección global si teñan elementos de interese que se considere necesario manter en caso de derrubamento.

### **13.2. Réxime das intervencións e obras.**

A partir das obras definidas no apartado anterior defínense por grupos ou niveis as edificacións que se caracterizan por admitir un similar nivel de intervención, e defínese para cada nivel o réxime de obras admisibles.

Os niveis de intervención definidos son cinco, que se corresponden cos seguintes:

Nivel 1º: Edificacións con moi limitadas posibilidades de intervención, que se corresponden coas que se catalogan co nivel de protección de carácter integral.

Nivel 2º: Edificacións con posibilidades de intervención rehabilitadora, que se corresponden coas que se catalogan co nivel de protección de carácter estrutural.

Nivel 3º: Edificacións con posibilidades de intervención reestruturadora, que se corresponden coas que se catalogan co nivel de protección de carácter ambiental.

Nivel 4º: Edificacións con amplas posibilidades de intervención, que se corresponden coas que non se catalogan, pero se protexe algún ou varios dos seus elementos conformadores mais característicos.



Nivel 5º: Edificaci3ns con posibilidades non limitadas de intervenci3n, que se corresponden coas que non se catalogan nin se protexe ning3n dos seus elementos, ou para as obras novas a situar en espazos baleiros de edificaci3n.

Nas fichas de parcela e para cada edificaci3n existente farase referencia a estes niveis aos efectos de determinar as obras que se poden realizar nesas edificaci3ns (recollese no apartado denominado *NIVEL P.* nas fichas de edificaci3n ou parcela), e cando non existen edificaci3ns na parcela (ou cando se poidan edificar novas edificaci3ns en algunha zona da parcela) o nivel por defecto ser3 o 5, segundo se establece nas ordenanzas particulares aplicables.

As intervenci3ns posibles en cada un destes niveis se define detalladamente para cada un deles nos seguintes apartados; sen que en modo alg3n se permita a adici3n de plantas nin a ampliaci3n de volume en planta, as3 como incremento e edificabilidade nas parcelas (salvo que figure na ficha correspondente e con excepci3n do que se poida permitir nas fincas singulares).

### **N3vel 1. Moi limitadas posibilidades de intervenci3n (Protecci3n integral).**

Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de valor hist3rico ou arquitect3nico que pola s3a notable calidade e representatividade dun determinado per3odo deben ser conservadas en todas as s3as caracter3sticas.

Neste nivel permitiranse os seguintes tipos de obras:

- a) As de investigaci3n, valorizaci3n, mantemento, conservaci3n, consolidaci3n e restauraci3n.
- b) As de rehabilitaci3n poder3n autorizarse sempre que o proxecto de intervenci3n garanta a conservaci3n dos valores culturais protexidos e que se trate de adaptaci3ns necesarias para adecualo uso orixinal aos condicionantes actuais de conservaci3n, seguridade, accesibilidade, confortabilidade ou salubridade ou para adecualo ben a un novo uso compatible cos seus valores culturais que garanta a s3a conservaci3n e o acceso p3blico ao mesmo.
- c) As ampliaci3ns dun ben inmovible, exclusivamente en planta, no marco de unha actuaci3n de rehabilitaci3n, con car3cter complementario a esta, sempre que resulten imprescindibles para desenrolar o uso proposto e se resolvan como volumes diferenciados.
- d) As de reconstrucci3n, de modo excepcional, cando se empreguen partes, elementos e materiais orixinais dos que se poda probar a s3a autenticidade e posici3n orixinal.

As categor3as de intervenci3n poder3n ser:

Mantemento Ordinario (MO) (Ent3ndese por tal a realizaci3n de obras de investigaci3n, valorizaci3n, mantemento e conservaci3n que resulten necesarias).

Mantemento Extraordinario (ME) (Ent3ndese por tal a realizaci3n de obras de consolidaci3n, restauraci3n e rehabilitaci3n).

Reestruturaci3n Edificatoria (RE) (Ent3ndese por tal a realizaci3n de obras de reestruturaci3n, ampliaci3n e reconstrucci3n, incluíndo no seu caso, as demolici3ns parciais que sexan precisas).

Reconstrucci3n de edificios desaparecidos ou corpos da edificaci3n que interese recuperar, sempre que se acredite a s3a preexistencia e a reconstrucci3n non prexudique o valor patrimonial do edificio.

Derrubamento de engadidos 3 construcci3n orixinal e que non desfiguren a s3a natureza.

Acondicionamento de edificios cando poidan destinarse a usos de equipamento ou hotel con respecto rigoroso 3 morflox3a e preservaci3n do edificio.

Permitiranse actuaci3ns construtivas con sistemas actuais que sup3an unha mellora das condici3ns de habitabilidade do inmovible, respectando sempre os valores patrimoniais do obxecto da protecci3n.

**Nivel 2. Posibilidades de intervención rehabilitadora (Protección estrutural).**

Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de valor arquitectónico nos que se deben conservar as fachadas, patios interiores, tipoloxías e elementos estruturais no seu estado actual.

Neste nivel autorízanse obras de:

**a)** As de investigación, valorización, mantemento, conservación, restauración, consolidación e rehabilitación.

**b)** As de reestruturación puntual ou parcial poderán autorizarse se a través do proxecto de intervención se xustifica a súa necesidade de forma específica e documentada e se se reducen a un alcance limitado sobre os elementos irrecuperables, que deberán ser substituídos por elementos análogos ou coherentes cos orixinais.

**c)** As ampliacións, en planta e en altura, de un ben inmovible no marco de unha actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, sempre que resulten imprescindibles para desenrolar o uso proposto e que no seu deseño se conserven a súa concepción e o seu significado espacial.

**d)** As de reconstrución, de forma excepcional, cando se empreguen partes, elementos e materiais orixinais dos que se poda probala súa autenticidade e posición orixinal.

A obriga de manter as tipoloxías e os materiais da estrutura horizontal consignada nas fichas individuais para este nivel de protección estrutural, con excepción dos seguintes supostos:

- Cando a estrutura se atope en estado ruinoso e exista unha declaración de ruína.
- Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa tecnicamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunhas destas circunstancias, deberá facerse unha estrutura interior utilizando sistemas iguais aos orixinais ou reinterpretando estes con elementos de un ou varios materiais que reproduzan a morfoloxía estrutural.

As categorías de intervención poderán ser:

Mantemento Ordinario (MO).

Mantemento Extraordinario (ME).

Reestruturación Edificatoria (RE). Sempre que se garanta a preservación dos valores do inmovible que xustifican a inclusión do edificio neste nivel de protección.

**Nivel 3. Posibilidades de intervención reestruturadora (Protección ambiental).**

Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de certo valor arquitectónico que, polo seu carácter ou situación en relación cun medio determinado, deban ser obxecto de protección, sen acadar os niveis precedentes.

Neste nivel permítense os seguintes tipos de obras previstas, a saber:

**a)** As de investigación, mantemento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación e reestruturación parcial ou total, sen posibilidade de reestruturación de fachadas.

**b)** As de ampliación, sempre que non supoñan un deterioro ou destrución dos valores culturais que aconsellaran a súa protección, incluíndo as de adición de plantas ou incremento de volume nos casos en que se prevén na ficha da edificación.

As categorías de intervención poderán ser:

Mantemento Ordinario (MO).

Mantemento Extraordinario (ME).

Reestruturación Edificatoria (RE). Sempre que se garanta a preservación dos valores do inmovible que xustifican a inclusión do edificio neste nivel de protección.

#### **Nível 4. Intervención con protección de elementos ou tipoloxías.**

Correspóndese con aquelas edificacións que se teñen identificado coa tipoloxía tradicional ou que teñen elementos significativos merecedores de conservación en atención ás súas características, aínda que as mesmas non teñan a suficiente importancia para acadar os graos de protección anteriores que esixan a súa catalogación.

Neste nivel permítense os seguintes tipos de obras previstas, a saber:

- Investigación
- Valorización
- Mantemento
- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Acondicionamento
- Reestruturación.
- Rehabilitación ou reforma
- Reconstrución.
- Demolición parcial de elementos ou tipoloxías que non se deban conservar.
- Substitución de elementos ou tipoloxías que non se deban conservar.
- Adición de plantas compatible cos elementos ou tipoloxías que se deban conservar.
- Outras ampliacións compatibles cos elementos ou tipoloxías que se deban conservar.
- Obra nova con conservación de elementos ou tipoloxías que se deban conservar.

As categorías de intervención poderán ser:

Mantemento Ordinario (MO).

Mantemento Extraordinario (ME).

Reestruturación Edificatoria (RE). Sempre que se garanta a preservación das tipoloxías ou elementos significativos merecedores de conservación.

Reestruturación urbanística (RU). Nas partes que non se teñan que conservar e nas partes baleiras de edificación que se poidan construír segundo a ordenación aplicable (Enténdese por tal a realización de obras de substitución, nova planta e ampliación).

#### **Nível 5. Intervención non limitada.**

Correspóndese con aquelas edificacións que non teñen tipoloxías nin elementos merecedores de conservación, ou para as obras novas a situar en espazos baleiros de edificación.

Neste nivel permítense os seguintes tipos de obras previstas, a saber:

- Investigación
- Valorización
- Mantemento
- Conservación.
- Consolidación.

- Acondicionamento.
- Restauración.
- Rehabilitación ou reforma.
- Reestruturación.
- Demolición.
- Reconstrución.
- Substitución.
- Adición de plantas.
- Ampliación.
- Nova planta.

As categorías de intervención poderán ser:

Mantemento Ordinario (MO).

Mantemento Extraordinario (ME).

Reestruturación Edificatoria (RE)..

Reestruturación urbanística (RU). Nas partes que se poidan construír segundo a ordenación aplicable.

#### **Artigo 14. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN.**

Ao abeiro do disposto na lexislación urbanística vixente, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán:

- a) Destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico.
- b) Mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

O Concello de Camariñas garantirá a protección, conservación e enriquecemento do patrimonio cultural do conxunto do PEPRI de Camariñas, tendo a obriga de protexer, conservar e dar a coñecer o valor cultural dos bens que o integran.

Correspóndelle ademais adoptar en caso de urxencia, as medidas cautelares necesarias para salvagardar os bens do patrimonio cultural que visen o seu interese ameazado.

Asemade, o Concello de Camariñas promoverá a xestión de axudas económicas, incentivos e beneficios ou exencións fiscais para que os particulares poidan realizar as necesarias obras de conservación e rehabilitación en razón da utilidade pública das mesmas.

"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

### **TITULO III. ORDENANZAS XERAIS.**

## Artigo 15. CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

As condicións ás que se terá de axustar a edificación do ámbito do PEPRI serán as expresadas na **ficha individual de edificios e soares**, complementadas, se fose necesario, polas contidas nas Ordenanzas Xerais (de volume, de uso, hixiénicas, tipolóxicas, de protección medioambiental e aforro de recursos, de protección da edificación e o catálogo -no seu caso-), e polas particulares da correspondente zona de ordenanza ou polas Fichas de Xestión, intervención ou de transformación urbanística da área correspondente, no seu caso; tamén polas condicións estipuladas en convenios urbanísticos, no seu caso; e, en xeral, por calquera outra condición establecida no propio expediente de aprobación do Plan.

Ademais deberanse ter en conta todas as normas aplicables como o Código Técnico da Edificación (en diante CTE), así como as determinacións do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (en diante NHV), tendo en conta que o do PEPRI é un ámbito de protección, e a tal efecto se tentará perfilar en detalle o efecto e a aplicación concreta desas normas neste ámbito.

### 15.1. Interpretación sobre a aplicación das condicións das NHV.

Nun Plan Especial de Protección e fundamental preservar nas edificacións de interese os elementos básicos do edificio (escaleiras, portais, patios, fachadas, estruturas), así como a tipoloxía existente e o parcelario histórico. A normativa que o PEPRI establece sobre o tecido tende a protexer as edificacións con valores existentes, mellorando os seus estándares de habitabilidade e accesibilidade .

Non é doado establecer cal é o equilibrio entre intervención e conservación en edificacións catalogadas e non se pode dar unha resposta xenérica a este tema.

Por tanto, e de acordo co artigo 19 das NHV, poderase solicitar ou acadar a excepcionalidade do cumprimento das NHV ou redactar un documento complementario aos plans especiais de protección, denominado anexo de habitabilidade, cando se considere que o cumprimento estrito das normas establecidas nas NHV entra en contradición coa preservación dos valores que xustificaron o establecemento da dita protección, co obxecto de mellorar a eficacia e efectividade dos procesos de rehabilitación en ámbitos de protección, como neste caso.

## Artigo 16. DEFINICIÓNS.

Aos efectos normativos, os termos que se utilizan decote no articulado terán o significado expresado no PXOM vixente, complementado polo recollido na presente Normativa. De seguido, defínense os termos utilizados con máis frecuencia:

### - ALIÑACIÓNS EXTERIORES.

Considéranse aliñacións as liñas que establecen a separación das parcelas edificables con respecto á rede viaria ou ao sistema de espazos libres e zonas verdes públicos.

As aliñacións exteriores (de parcela) son as que se fixan nos planos do presente PEPRI para indicar a separación entre as parcelas e os espazos de dominio público: vías, rúas e prazas ou de calquera outro espazo de uso público. Poderán coincidir ou non coas fachadas das vivendas ou outras construcións que se pretendan localizar nas parcelas, pois estas poderán situarse nalgúns casos por detrás das aliñacións exteriores de parcela se se establece sobre a parcela unha liña límite de edificación. Cando as vivendas ou outras edificacións para usos principais teñan a súa fachada sobre a aliñación exterior, os voos en planta e/ou en cornixa que podan ser permitidos por cumprir as condicións da normativa e non estean xenérica ou individualmente considerados como fóra de ordenación, poderán superar este límite.

### - LIÑA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

As liñas de Fondo Máximo Edificable son as que se establecen no interior das parcelas para deslindar as partes das mesmas que poden ser ocupadas polas edificacións para usos principais, nomeadamente o residencial, das que, ou ben han de quedar vacantes conformando patios de couzada, ou das que excepcionalmente, e sempre que o autorice a ordenanza correspondente podan ser ocupadas parcialmente tan só por edificacións auxiliares.



**- LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.**

É a liña que grafa a situación da fachada da edificación do uso principal. Máis adiantada con respecto á rúa, é dicir, entre a liña límite de edificación e o peche da parcela, definido pola aliñación exterior correspondente, non se poderán edificar outras construcións, aínda que se poderán manter as existentes que non estean incursas por outros motivos en fóra de ordenación. Os voos da edificación en planta e/ou cornixa que podan ser autorizados, poderán superar este límite.

**- RASANTE.**

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas existentes; ou as definidas nos planos de ordenación do presente PEPRI.

**- TIPOLOXÍA EDIFICATORIA.**

Modelo construtivo básico que serve coma contedor dos usos considerados nas presentes Ordenanzas.

As edificacións a que poden dar lugar estes modelos baséanse nas tipoloxías existentes no propio ámbito, así coma naquelas outras que xa leva depurado a experiencia do uso de novas tecnoloxías e achegas de deseño moderno.

**Artigo 17. CONDICIÓN DAS PARCELAS.**

Son as condicións que deben cumprir as actuacións realizadas sobre as parcelas. Enténdese por parcela a superficie real de terreo deslindada como unidade predial e independente.

As condicións para que unha parcela poida ser edificable regúlanse na Ordenanza de zona de aplicación ou nas fichas correspondentes de cada parcela ou no seu defecto nas Fichas de Xestión, intervención ou de transformación urbanística da área correspondente.

**17.1. Cerramentos e peches de parcelas.**

As condicións xerais aplicables serán as establecidas no apartado 4.2.4 do PXOM para os núcleos rurais (nos ámbitos das ordenanzas 2 e 3) e nas zonas urbanas (para o resto de ordenanzas -1-), complementadas polas que sexan de aplicación do apartado 5.4.13 do PXOM sobre as condicións tipolóxicas e paisaxísticas. Ademais cumpriranse as condicións que sobre materiais se recollen no apartado 21.11.

En todo caso, sempre que os peches de parcela sexan adxacentes co dominio público marítimo-terrestre deberán axustarse ao regulado no artigo 47 do Regulamento Xeral de Costas, ou a normativa que o substitúa.

**17.2. Condicións particulares para os peches ou muros tradicionais existentes.**

1. Tal e como se recolle en diversos apartados da presente normativa e do PXOM, estes peches conforman as principais preexistencias e son un dos elementos principais da paisaxe perceptiva dos espazos nos que están situados (entre outras limitacións como as que sinala o artigo 26 da LSG), por tanto e con carácter xeral prohibese o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúas ou vías, pero se regularan con mais detalle neste apartado as actuacións nestes elementos, e ademais deberanse ter en conta as posibles condicións particulares suplementarias que ao respecto se recollen na ordenanza aplicable ou na ficha de edificación ou parcela.
2. O Concello establecerá mediante un estudo ou ordenanza (debidamente informada pola Consellería con competencias en materia de patrimonio cultural ) cales son as tipoloxías de peches ou muros que se poidan definir como muros tradicionais. En ausencia deste estudo consideraranse como tradicionais aqueles realizados coas técnicas tradicionais recoñecibles na zona nos que non se poida determinar a súa data de construción ou que esta se estime como superior a 50 anos.
3. Aos efectos de clasificar as posibles actuacións nestes peches utilizaranse dous parámetros básicos: o carácter do peche e o carácter da actuación a realizar, que en ambos casos poderanse identificar como illados ou conxuntos e que se definen e recollen na seguinte táboa:

Grupo	Tipo	Definición
Peche	Illado	Cando non existen outros deste tipo nas parcelas

tradicional		contiguas
	Conxunto	Cando están en continuidade os deste tipo de varias parcelas
Actuación	Illada	Cando afecta ao peche dunha soa parcela
	Conxunta	Cando afecta aos peches de varias parcelas ou a un tramo do vial

4. Aos efectos de regular as actuacións nestes peches (agás que estean catalogados ou protexidos especificamente ou formando parte dun conxunto, pois nestes casos deberán conservarse), e a tal efecto establécense as seguintes condicións mais pormiudadas de actuación ante casuísticas determinadas:

Tipo de actuación Tipo de peche tradicional	Illada	Conxunta
Illado	Neste caso os técnicos municipais decidirán sobre a necesidade ou non de conservar o muro ou o seu traslado, en función da súa entidade e os posibles efectos desta decisión no viario ou no entorno.	Neste caso o proxecto que defina a actuación xustificará discrecionalmente a conservación, eliminación ou desprazamento de cada un dos peches tradicionais illados afectados (en función do seu valor unitario, a súa continuidade cos peches lindeiros e a posible afección a funcionalidade do espazo circundante), analizando os efectos e consecuencias globais destas decisións na funcionalidade do viario ou no entorno.
Conxunto	Neste caso a opción básica será a de conservar o citado conxunto, pero mediante un estudo xustificado poderase eliminar ou desprazar o peche afectado, analizando os efectos e consecuencias desta decisión no viario ou no entorno.	Neste caso a opción básica será a de conservar o citado conxunto, pero mediante o proxecto que recolla a actuación poderase xustificarse discrecionalmente a conservación, eliminación ou desprazamento de cada un dos peches afectados (en función do seu valor unitario e a súa afección a funcionalidade do espazo circundante), analizando os efectos e consecuencias destas decisións na funcionalidade do viario ou no entorno.

### 17.3. Os espazos libres de parcela.

As condicións xerais de integración aplicables as actuacións e obras a realizar nestes espazos serán as establecidas nos apartados 5.4.9 a 5.4.13 do PXOM e as que poidan ser aplicables do artigo 18.5 desta Normativa.

### 17.4. Condicións das parcelacións e do parcelario.

Preténdese o mantemento das tipoloxías parcelarias tradicionais compatibles cos modos de vida actuais, establecendo límites precisos ás agregacións, de xeito que se impida a aparición de tipoloxías parcelarias, e polo tanto tamén edificatorias, discordantes coas tradicionais ou con aquelas cunha homoxeneidade a manter.

Con carácter xeral, as parcelas non poderán agregarse ou segregarse, salvo as excepcións contempladas neste precepto, resultando en todo caso prohibida tal agregación ou segregación nas parcelas de edificacións catalogadas, salvo supostos excepcionais previstos nas fichas individuais e/ou na ordenanza correspondente.

Para tódalas unidades parcelarias, edificadas ou non, as condicións de normativa particular de ordenación quedan expostas nas anteditas Fichas de Edificación, na ordenanza aplicable e no referente xeral da presente Normativa.

No caso de que a ordenanza aplicable estableza restricións ás alteracións parcelarias, só excepcionalmente, en situacións concretas ben discretas ou en áreas que polas súas condicións específicas, en base a razóns obxectivas, o permitan, poderanse agregar unidades parcelarias. Se as restricións aparecen concretamente na ficha de edificación non poderán realizarse as alteracións prohibidas. En todo caso, calquera agregación ou segregación deberá ser informada pola Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Deberá indicarse o aproveitamento que lles corresponda segundo o planeamento, especificando para cada unha o xa consumido polas construcións que nelas houbera, que non poderán en ningún caso exceder ao autorizado polo Plan.

Non se permitirán unións funcionais de edificios existentes cun nivel de protección integral ou estrutural.

## **Artigo 18. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME.**

Todo edificio, ademais de cumprir coas condicións urbanísticas do planeamento deberá ter unha escala e implantación coherente coa paisaxe urbana de calidade en que se insira, deberán respectar as características volumétricas, tipolóxicas e de implantación do seu entorno urbano e manter a integración ambiental.

A implantación do edificio no terreo adaptarse o máximo posible ao perfil natural deste, evitando movementos de terra innecesarios.

### **18.1. Volume edificable.**

O volume máximo edificable será o resultante de aplicar as condicións de ocupación e altura recollidas nos planos de ordenación e na ordenanza aplicable, así como na súa ficha individual de parcela, completadas no seu caso polo contido nas ordenanzas xerais, sobre todo respecto dos espazos baixo cuberta (artigo 18.7). No caso de que en aplicación destas condicións citadas se reduzan as condicións volumétricas das edificacións catalogadas permítese, como mínimo, conservar o aproveitamento e as condicións volumétricas da edificación actual, agás no caso dos elementos desconformes co plan que se expoñan na ficha individual.

Nos casos en que o PEPRI pretenda manter as condicións existentes dunha zona e se probe de xeito fidedigno a existencia de contradicións entre os parámetros numéricos actuais de superficies e medidas por rúa expresados na Ficha Individual e a realidade física do inmovible existente no momento da aprobación definitiva do presente PEPRI, prevalecerán os parámetros reais, reaxustándose sen máis os parámetros da normativa, segundo a ordenación prevista no PEPRI.

### **18.2. Alturas.**

A altura vén definida para a totalidade das edificacións (ben graficamente en alzado, nas fichas de cada parcela ou no seu defecto na ordenanza xeral aplicable), e en planta mediante numeración.

- a) Nos casos en que está debuxada a liña de cornixa nos alzados esa será a altura aplicable (AMR) en cada punto. En caso de que non se defina concretamente nos alzados, de xeito xeral, a liña de cornixa definirase en cada fachada, segundo a altura de referencia aplicable sinalada na ficha (AMR) ou na ordenanza xeral (AMR e/ou AMP), que se medirán na forma establecida no PXOM para os desniveis do terreo. A equivalencia entre número de plantas e altura, en caso de que non se estableza nos planos, nas fichas ou nas ordenanzas, será a que se establece no PXOM no seu artigo 4.3.4.3: Planta Baixa (4 m), PB+1 (7 m) e PB+2 (10 m).
- b) Nas construcións de nova planta, a altura libre mínima da planta baixa será de 2,70 m. (ou a mínima esixida para o uso a que se vaia a destinar se é superior a esta); a máxima -cando non se constrúa soportal- non excederá os 3,5 m. As das demais plantas non baixarán de 2,50 m. (ou a mínima esixida para o uso a que se vaia a destinar se é superior a esta). Con carácter

excepcional -tratándose de edificios de carácter equipamental-, poderanse autorizar alturas superiores na planta baixa, previa a correspondente xustificación.

- c) No caso de edificacións existentes, nas que se pretenda un cambio de uso e a altura do local non acade os mínimos anteriores, permitiranse excepcional e xustificadamente reducir as alturas anteriores nun 10% (sempre que se cumpra o resto de normativa sectorial aplicable), e para as edificacións catalogadas ou tradicionais admitirase a altura da edificación existente, sen outra limitación que a de cumprir a normativa sectorial aplicable.
- d) Por riba da altura permitida, no espazo do baixo cuberta, permitiranse instalacións de todo tipo, e mesmo a utilización para o uso principal ao que se destine a edificación, de acordo coas normas establecidas para o aproveitamento baixo cuberta no artigo 18.7, sempre que tal condición non se prohiba na correspondente ficha individual, e atendendo ás limitacións que para o uso de vivenda establecen neste tipo de espazos as NHV.

### 18.3. Aliñacións.

O presente PEPRI distingue os distintos tipos de aliñacións:

- a) Aliñacións que se manteñen: son as que o presente Plan Especial recolle sen modificar as existentes. No caso de que non se grafiten expresamente as aliñacións nos planos de ordenación, entenderase que se manteñen as existentes.
- b) Novas aliñacións: son as que responden a propostas do propio plan como consecuencia de operacións de axuste das aliñacións existentes, cara a un mellor funcionamento da trama de viario ou espazos públicos e que se grafitan expresamente nos planos de ordenación.

As edificacións respectarán as aliñacións exteriores en planta baixa, sen recuados, coas determinacións sinaladas na normativa gráfica (planos de ordenación e fichas particulares). As parcelas con fronte a estrada AC-432 (pertencente a rede primaria complementaria autonómica) manterán con carácter xeral as aliñacións existentes grafadas nos planos de ordenación.

As liñas de fondo máximo edificable son aplicables á edificación principal, podendo ser excedidas exclusivamente nas plantas baixas e nas condicións establecidas no apartado 18.5 destas normas. As construcións auxiliares regularanse segundo o indicado no apartado 18.6, e polo específico que se recolla a este respecto na ordenanza particular específica ou na Ficha Individual.

As aliñacións e fondos máximos só poderán ser excedidas por corpos voados, engadidos, beirados e outros semellantes, e sempre nos termos establecidos na normativa escrita e gráfica, e atendendo ás limitacións que para os corpos voados establecen as NHV.

### 18.4. Recuados.

As condicións xerais aplicables a este respecto son as que se recollen na normativa do PXOM vixente (artigo 4.3.7), coas pormenorizacións que –no seu caso- se recollen na presente normativa.

Por razóns tipolóxicas e de conformación de ambiente urbano non está permitida a formación de novos recuados en planta baixa (agás que se grafiten nos planos de ordenación), aínda que si se recollen os existentes.

Para os casos en que os pórticos sexan admisibles e formen parte dunha edificación non catalogada, non se permitirá a creación de corpos pechados voados na primeira planta da edificación pero si con galerías ou miradoiros nas restantes plantas altas, segundo as condicións establecidas no artigo 21.6 desta Normativa.

En canto ós recuados completos, nos sinalados como obrigados nos planos de ordenación non se poderá ocupar con edificacións para os usos principais o terreo comprendido entre a liña de recuado e o solo público e para as edificacións complementarias ou auxiliares estarase ao disposto nas ordenanzas xerais ou as particulares aplicables. Permítese, con todo, a ocupación baixo rasante do recuado ata o límite de parcela. Os recuados deberán preservar o asollamento, iluminación natural e relación co espazo exterior das pezas habitables das vivendas lindeiras. O tratamento e acabado dos paramentos dos recuamentos, deberán ter unha calidade técnica e construtiva similar ao resto da envolvente da edificación.

Cando o tipo de ordenamento da edificación establecida polo planeamento urbanístico permita a utilización de recuamentos e voos na edificación, estes deberán preservar o asollamento, iluminación natural e relación co espazo exterior das pezas habitables das vivendas lindeiras.

Poderán deseñarse recuamentos na edificación que non poderán superar a profundidade de 2 m, así como deixar unha distancia mínima perpendicular dende a vivenda lindeira de 2 m ata o inicio deste.

O tratamento e acabado dos paramentos dos recuamentos, deberán ter unha calidade técnica e construtiva similar ao resto da envolvente da edificación.

### **18.5. Patios de couzada.**

Son os que se obteñen nas zonas con ordenación pechada entre medianeiras por aplicación a cada unha das parcelas das normas de fondos da edificación que se establecen nos planos de ordenación e nas ordenanzas ou fichas correspondentes, que serán de aplicación en todas as plantas da edificación sobre rasante (a non ser que se indique outra cousa na Ficha Individual correspondente).

Por regra xeral non se permitirá ocupar os espazos baleiros actuais dos patios de couzada con novas edificacións ou ampliacións das existentes sobre a rasante do terreo natural, e tentarase acadar unha superficie máxima vexetada ou arborada para mellorar, na medida do posible, eses patios e aumentar tanto a súa calidade espacial como as súas capacidades de confort e regulación bioclimática e de rexeneración da calidade do aire, polo tanto a tendencia será a de aumentar a naturalización destes espazos como garante da calidade das vivendas que dan a eles, en moitos casos como único espazo de relación exterior desas vivendas.

No caso das edificacións existentes nos patios de couzada que se indiquen en situación de fóra de ordenación na ficha individual ou no plano de ordenación correspondente, aplicarase o réxime recollido no Artigo 22, e poderase ordenar por parte do concello a obriga de proceder transitoriamente ao axardinamento total das cubertas das plantas baixas desas edificacións, mentres non se proceda á súa eliminación, e este tratamento de axardinamento de cubertas das plantas baixas será o preferente tamén para aquelas novas ou existentes consideradas dentro de ordenación.

Estes patios de couzada serán tidos en conta como espazo exterior de calidade para cualificar as vivendas e as súas pezas habitables, debéndose cumprir as seguintes condicións:

- O espazo deberá ser accesible, por motivos de seguridade.
- As características de deseño e calidade destes espazos, serán homoxéneas cos do espazo exterior de calidade público.
- Estará deseñado seguindo criterios de calidade ambiental e sustentabilidade e dotado de servizos e equipamento acordes co uso que se desenvolva nas edificacións ás cales serva.
- As frontes das edificacións terán tratamento de fachada utilizando materiais e cores que harmonicen co contorno.
- Se xa existe un patio-tendal contiguo á fachada, deberá pechase para protexer as vistas desde o exterior.
- A conservación dos elementos de interese existentes no espazo, e sobre todo aqueles que dan calidade ambiental e bioclimática como a vexetación e o arborado.
- Introducción de novos elementos de vexetación, mobiliario urbano, iluminación e demais elementos que complementen e caractericen o espazo e veñan demandados polo uso que se espera deles.
- Intentar conseguir unha continuidade espacial, sen recunchos pechados, coa maior homoxeneidade posible e a maior lixeireza nas fachadas, evitando os voos pechados.

### **18.6. Construcións auxiliares.**

Inclúense dentro desta categoría todas aquelas construcións de carácter permanente e reducidas dimensións, que complementen ou permitan o desenvolvemento das actividades admisibles na parcela, dando servizo ás actividades lúdicas ou agropecuarias que alí se desenvolvan ou acubillo a instalacións técnicas, utensilios ou incluso vehículos.

As condicións xerais aplicables serán as establecidas no apartado 4.3.8 do PXOM.

As novas construcións auxiliares que se leven a cabo no ámbito do PEPRI non poderán empregar os muros de peche de parcela como parte da súa estrutura, en especial no que se refire aos de tipoloxía tradicional, de xeito que aínda que se acaroen a eles deberán ter unha estrutura, peches e cimentación propios.

As augas das cubertas destas novas edificacións deberán ser recollidas dentro da propia parcela. Poderán permitirse, naqueles casos que se xustifique a súa necesidade, cubertas a un auga cunha altura máxima na fachada de arrinque da cuberta de 3 metros e unha altura máxima de cumio dende o terreo de 3,5 metros.

As construcións auxiliares existentes poderán manterse se nada se di en contrario nas ordenanzas aplicables ou na ficha individual, pero deberán adaptarse en todo caso as condicións estéticas e tipolóxicas que se establecen na presente normativa e as que se recollen no apartado 5.4.12 do PXOM, sobre todo aquelas que sexan visibles dende o espazo público e aquelas que están situadas entre a edificación principal e o espazo público (neste caso están obrigadas a adaptarse nun prazo de 4 anos dende a aprobación definitiva do presente PEPRI). As construcións auxiliares tradicionais existentes poderán manterse en calquera caso (sobre todo se manteñen a súa tipoloxía e sistema construtivo orixinal).

No caso de procederse á demolición dunha construción auxiliar, permitirase conservar a súa edificabilidade, sempre que non contraveña o sinalado nas fichas individuais ou na normativa, aínda que no caso de reedificarse unha nova edificación auxiliar empregando a devandita edificabilidade deberá cumprir as condicións de harmonización co contorno que propón o PEPRI.

#### **18.7. Cubertas.**

As condicións xerais aplicables serán as establecidas no PXOM coas seguintes precisións:

- a) Permítese as cubertas a unha, dúas, tres ou catro augas. Buscarase e xustificarase a integración da proposta coa contorna na que se insire. Con carácter xeral, establécese unha pendente máxima de cuberta de 30 grados medidos a partires da liña de cornixa, agás que se xustifique a necesidade de empregar unha algo maior (en principio sen superar os 45º) por necesidades de habitabilidade, salubridade ou a implantación de instalacións mínimas que veñan obrigadas pola lexislación sectorial ou que a técnica construtiva empregada precise dunhas pendentes mínimas (por exemplo segundo o CTE), neste último caso poderanse adoptar estas sempre que se garanta a integración coa contorna. En ningún caso estas excepcións poderán servir para a realización de máis dunha planta no baixo cuberta.
- b) A altura máxima do cumio ou da cuberta deberá ter en conta as predominantes na súa couzada para a integración paisaxística do conxunto, e se esta non vén expresada nos alzados, nas condicións da zona ou nas específicas de cada edificio, será como máximo de 3,60 m, medidos a partires da liña de cornixa.
- c) Prohíbese a elevación dos paramentos verticais exteriores da edificación por enriba da cara superior do último forxado (que o PXOM permitía en determinados casos).
- d) Prohíbese en xeral a realización de bufardas, en especial das corridas todo ao longo do faldrón da cuberta, agás que estas se realicen conforme ás de tipoloxía tradicional existentes no solo urbano, sendo a iluminación do espazo baixo cuberta realizada con carácter xeral a través de fiestras paralelas ao plano de cubrición que presenten unha composición ordenada con respecto aos alzados respectivos e/ou outros ocos nas fachadas laterais ou pinchos.

As bufardas de tipoloxía tradicional considéranse dentro de ordenación.

Con carácter excepcional, tal e como se ben de indicar, e en todo caso co informe preceptivo favorable do organismo autonómico competente en patrimonio cultural poderase permitir a realización de bufardas de tipoloxía tradicional en edificios de uso residencial cumprindo as seguintes condicións:

- En ningún caso se permitirán as bufardas en forma de casetóns corridos.
- Non se permitirá a realización de bufardas en fachadas de menos de 8 metros de ancho. No caso de acadar a antedita dimensión poderase realizar un único elemento central, ben en liña de fachada ou ben recuado (manténdose en todo caso o criterio maioritario de cada couzada ou tramo de rúa). Por cada 4 metros completos a maiores dos primeiros de fachada poderase



realizar unha nova bufarda, neste caso a posición e composición dos elementos gardará adecuada harmonía coa do alzado correspondente e será preciso que a distancia entre elementos sexa de cando menos o dobre do largo frontal da caseta.

- O ancho exterior dos paramentos verticais da bufarda non poderá superar os 1.60 metros, e a altura dende o faldrón da cuberta principal ata o arrinque da do elemento non superará os 2.00 metros.

- Pecharanse con planos verticais na súa fronte e nos seus lados cun tratamento similar ao das fachadas tanto en calidade como en aparencia.

- A cuberta do elemento, que poderá ser a dúas ou tres augas, presentará unha pendente semellante ás das bufardas de tipoloxía tradicional existentes no ámbito do PEPRI, debendo quedar a súa cumieira cando menos 50 cm por baixo da liña de cumieira da cuberta da edificación na que se localiza. Prohíbese que a cuberta do elemento estea en contacto coa edificación que a alberga en toda a súa lonxitude.

- En certos casos recóllese na documentación gráfica a situación e características dimensionais para bufardas propostas sobre certas edificacións tradicionais catalogadas en substitución doutras actuais desaxeitadas. Permítese a execución das mesmas aínda que non se cumpran algúns dos parámetros que se recollen con carácter xeral.

- e) No caso de proxectos que incorporen espazos axardinados, ou cubertas verdes en máis do 60% da súa superficie, permitirase o emprego de pendentes máis baixas das mínimas aplicables, podéndose chegar á realización de cubertas invertidas.
- f) Os elementos tradicionais ou catalogados xa existentes (chemineas, lareiras, bufardas, etc.) que non cumpran algunha das condicións sinaladas se poderán manter (salvo indicación contraria na ordenación ou nas fichas individualizadas).
- g) As solucións concretas que se expoñan na documentación (literaria ou gráfica) serán admitidas aínda que non cumpran algunha das condicións xerais sinaladas ou aplicables. Do mesmo xeito permitirase a modificación ou a adaptación xeométrica das cubertas propostas na documentación gráfica, sempre que a proposta veña dada por unha mellor adaptación á realidade ou da funcionalidade do elemento, se garanta unha adecuada harmonización co contorno e se cumpra o sinalado neste artigo así como coas alturas máximas permitidas.

### 18.8. Paredes medianeiras.

As condicións xerais aplicables a este respecto serán as establecidas no PXOM coas seguintes precisións:

- a) Será obrigatorio o tratamento como fachada de todas as medianeiras que se produzan, por exceso ou defecto da propia actuación, de acordo aos seguintes criterios:
  - 1. Cando a medianeira vista sexa a propia, daráselle a esta o mesmo tratamento que o da fachada exterior do mesmo edificio.
  - 2. Cando a medianeira vista sexa a lindeira, o promotor da finca en obra daralle o mesmo tratamento que á medianeira preexistente, na parte que quedase ao descuberto debido á nova edificación, nos casos en que esta afectase a menos superficie da medianeira que a existente. No resto dos casos, se a medianeira do lindeiro se atopa manifestamente deteriorada, a propiedade da medianeira estará obrigada a tratala para dotarlle dun acabado similar ó da obra lindeira en execución ou xa executada.
- b) As medianeiras existentes no momento de aprobación do presente PEPRI deberán adaptarse a esta condición no prazo que se sinala, ou no seu defecto en catro anos.

### Artigo 19. CONDICIÓN HIXIÉNICO SANITARIAS E DE HABITABILIDADE.

Rexeranse polas condicións establecidas no PXOM vixente e na lexislación xeral de aplicación: as NHV, mais as que sexan de aplicación do Código Técnico da Edificación, etc, mais as que en concreto se especifican na presente normativa.

O CTE aplicarase nas obras novas e tamén nas obras de ampliación, modificación, reforma ou rehabilitación que se realicen en edificacións existentes, sempre e cando as obras sexan

compatibles coa natureza da intervención e co grao de protección que teñan os edificios afectados. A posible incompatibilidade de aplicación xustificárase no proxecto e no seu caso compensarse con medidas alternativas que sexan técnica e economicamente viábeis. (cap. 1 Disposicións xerais, art.2.3).

Estas condicións non serán de aplicación obrigada nas obras de rehabilitación de edificios inventariados, catalogados ou con elementos protexidos no propio edificio para aqueles parámetros que non se poidan cumprir polas condicións existentes do edificio, requiridas polo seu nivel de protección, ou cando a Ficha Individual especifique outras condicións distintas para algún deses parámetros.

É prioritario garantir os obxectivos de protección dos valores que se destacan no ámbito. A tal efecto na presente normativa non so se valorarán os edificios protexidos, senón tamén o parcelario existente na trama urbana, os soares ou edificios non protexidos cumpriran cos requirimentos do CTE e das NHV sempre que a súa localización na trama protexida o permita.

#### **19.1. Condicións das pezas habitables.**

No caso das vivendas estarase ao disposto nas NHV, e para o resto de usos, as condicións xerais de uso e a lexislación sectorial aplicable.

En calquera caso, no deseño das vivendas deberá conseguirse que o maior número de pezas habitables (estar, cociña, comedor, dormitorios, etc) teñan iluminación natural e relación co exterior, ben a través de rúas e prazas públicas definidas na ordenación detallada do planeamento ou a través daqueles espazos exteriores públicos ou privados, denominados patios de couzada ou cuarteirón.

#### **19.2. Patios de parcelas ou de luces.**

Regularanse nas súas características pola lexislación vixente en materia de habitabilidade (na actualidade e para o presente caso o artigo I.B.2 das NHV, en edificios de vivendas).

#### **19.3. Escaleiras.**

As escaleiras son elementos singulares e de gran interese en gran parte das edificacións catalogadas do PEPRI ademais de elementos de evacuación das edificacións. Cando o grao de protección determine o mantemento deste elemento, non terá que cumprir coas dimensións mínimas establecidas no presente punto.

- O largo libre mínimo entre paramentos para unha escaleira dun tramo será de 1,20 m e, se é de dous tramos dobrados no mesmo espazo, de 2,40 m.
- O largo libre mínimo de chanzos será 1 m e as dimensións libres de relanzos intermedios ou descansos cando non sirvan de acceso a corredores de distribución serán iguais ao devandito largo libre mínimo do chanzo. As escaleiras cumprirán ademais o disposto no DB-SU e o DB-SI do CTE.
- Todo núcleo de escaleira contará con iluminación natural e/ou artificial suficiente para o seu uso, segundo a normativa vixente do CTE e das NHV.
- Prohíbense as escaleiras exteriores nos edificios de máis de dúas plantas. En calquera caso o espazo situado baixo as escaleiras exteriores estará pechado por paramentos verticais situados na súa proxección.

#### **19.4. Obras de rehabilitación.**

Nas edificacións catalogadas é fundamental preservar os seus valores, e non sempre poderán cumprir co disposto nos artigos 19.1 a 19.3 (a.i.), por tanto neste eido axustaranse ás condicións existentes, sobre todo se os ditos elementos se protexen especificamente.

Por tanto, e de acordo co artigo 19 das NHV, os concellos poderán redactar un documento complementario aos plans especiais de protección denominado anexo de habitabilidade, cando se considere que o cumprimento estrito das normas establecidas neste decreto entra en contradición coa preservación dos valores que xustificaron o establecemento da dita protección. A súa tramitación deberá solicitala o Concello correspondente e deberá resolvela o Instituto Galego da Vivenda e Solo.

**Artigo 20. CONDICIÓN XERAIS DE USO.**

As condicións xerais aplicables a este respecto serán as establecidas no PXOM, coas precisións que en concreto se especifican na presente normativa.

**20.1. Condicións e control de uso.**

- a) O uso do solo, do subsolo e da edificación será o permitido por este Plan Especial.
- b) Como regra xeral (e salvo indicación expresa en contra na documentación do PE) autorízase o mantemento dos usos actuais en tanto non resulten expresamente contraindicados pola súa molestia, insalubridade, nocividade e perigosidade ou incompatibilidade no edificio.
- c) No caso de peche da actividade actual, aplicarase ao inmovible de que se trate o disposto no presente Plan Especial.
- d) Toda obra de rehabilitación ou reforma deberá servir para compatibilizar as condicións de uso do edificio ou local coas disposicións deste Plan Especial.
- e) Ningún uso ou actividade suporá un deterioro das condicións de protección do patrimonio edificado debéndose supeditar, en calquera caso, o uso á conservación do inmovible en cuestión.
- f) Os edificios e partes dos mesmos que se destinen a cada uso deberán cumprir a normativa urbanística e a deste planeamento, así como a sectorial de aplicación e as normas básicas da edificación para o uso pretendido.
- g) Nos edificios, ou parte dos mesmos, que se manifesten con niveis distintos, segundo as rúas e/ou espazos públicos aos que se presenten -por mor de diferenzas orográficas ou das cotas nas que se asentan, poderanse manter os usos existentes e/ou permitidos en cada nivel que se considere, mesmo entre niveis correlativos, sempre que garanta o cumprimento do sinalado no apartado anterior do presente artigo.

**20.2. Clases e categorías de usos.**

Son os que se recollen na normativa do PXOM vixente, coas pormenorizacións que –no seu caso– se recollen na presente normativa.

**20.3. Definición das clases e categorías de usos.**

Son as que se recollen na normativa do PXOM vixente, coas pormenorizacións que –no seu caso– se recollen na presente normativa.

**20.4. Aplicacións particulares dos usos permitidos.**

1. As condicións que se sinalan para os usos permitidos serán de aplicación en obras de nova edificación ou de reestruturación xeral; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.
2. As vivendas protexidas estarán suxeitas, no que concirne a condicións de programa e proxecto, ás disposicións que se regulen desde a Administración correspondente.
3. As condicións de garaxe-aparcadoiro para uso terciario xeral son así mesmo aplicables só cando correspondan a obras de nova edificación ou de reestruturación xeral, sen que sexa, por tanto, aplicable a actividades que se instalen en edificacións existentes non edificadas en conformidade con este Plan Xeral, e no suposto de que o uso terciario a instalar non ocupe máis das dúas terceiras partes da superficie da edificación existente.
4. Ademais das condicións que se establecen no presente capítulo, serán de aplicación as disposicións das Administracións competentes na materia, en particular as referentes ás medidas de protección de incendios e as de supresión das barreiras arquitectónicas.
5. As presentes Normas, así como as ordenanzas e demais regulacións que se promulguen no sucesivo sobre usos industriais, sobre protección do medio ambiente e contra a emisión de axentes contaminantes, consideraranse de obrigatorio cumprimento sen necesidade de acto previo ou requirimento individual, tanto para as instalacións de nova edificación ou reforma, como para as xa instaladas cuxos rúidos, vibracións, emisións de fumes ou radiomagnéticas,

ou calquera outra posible contaminación que exceda os límites que nelas se fixen. Establécese un período de catro anos para a adaptación das instalacións existentes.

## **Artigo 21. CONDICIÓN ESTÉTICAS E TIPOLÓXICAS.**

Amais da suxeición ao disposto na Ficha Individual, e no caso de que as determinacións alí contidas non sexan suficientes para encarar de xeito acaído o proxecto, estarase ao disposto nos seguintes artigos (que, en calquera caso terán carácter complementario ás disposicións da dita Ficha Individual correspondente).

Deberán deseñarse de maneira integral e harmónica, tanto as fachadas como as cubertas da edificación, así como calquera outro elemento construtivo espacial ou técnico que se incorpore á envolvente da edificación.

### **21.1. Carácter da edificación.**

Co gallo de definir as condicións estéticas das que debe partir o proxecto de edificación, procederase a levar a cabo unha análise da edificación do contorno, tomando como ámbito polo menos o do fronte completo de couzada ao que pertence e o do ámbito enfrontado inmediatamente, así como os conxuntos que a xuízo do corpo técnico competente puideran verse ou exercer influencia sobre o inmovible. Constará do seguinte contido:

- a) Memoria descritiva das edificacións existentes, contemplando os seguintes aspectos:
  - Xeira na que foron construídos e estilo arquitectónico concreto en cada unha das ditas edificacións se é o caso.
  - Documentación histórica e historiográfica do conxunto, fotografías e planos históricos de ser o caso, coas referencias á súa evolución, modificacións, engadidos, etc..
  - Carácter das mencionadas edificacións, facendo referencia á súa inclusión ou non no Catálogo de edificacións protexidas incorporado ao presente PEPRI. Inclúe o recoñecemento da colmatación e características do patio de couzada na que se insire.
  - Características das fachadas en canto ao seu ancho de fronte, liña de cornixa, proporción entre vanos e ocos, tratamento de ocos, voos e materiais empregados, etc.
- b) O proxecto deberá xustificar a adecuación da edificación, das fachadas ao espazo público e ao interior das parcelas e do tratamento do patio que se pretende co contorno, en función do resultado da análise e dos criterios de deseño que se conteñen nos artigos que veñen a seguir.

### **21.2. Fragmentación de fachadas.**

Comporanse as fachadas de modo que se eviten diferenzas de cotas entre os planos de forxado, superiores a 0,75 m.

Nas medianeiras existentes esixirase a súa conservación en condicións de hixiene e ornato, podendo esixirse o pintado e ornamentación con materiais similares á fachada, sendo de aplicación o establecido ao efecto no artigo 21.11.

Aínda cumpríndose todas as disposicións que sexan de aplicación, nunca se considerará a intervención como un feito illado, debendo resolverse de tal xeito que se adecúen ós edificios lindeiros, ós inmediatamente próximos que estean protexidos e ás particularidades urbanísticas do lugar e ao papel que o edificio haxa de xogar nel, buscando que a conxunción das características que se definen nas presentes Ordenanzas adquiran ó final da intervención una valoración positiva.

En agregacións e actuacións unitarias sobre máis de unha parcela teranse en conta as seguintes disposicións:

- A. En calquera caso, será preceptivo que o proxecto técnico recolla, mercé a elementos estruturais ou de composición a realidade parcelaria anterior. Deberá xustificarse de xeito pormenorizado.
- B. Asemade, con carácter xeral, limitarase o ancho de fachada servido por un único portal a unha vez e media o ancho medio das fachadas do tramo entre rúas perpendiculares á que dea fronte a fachada principal do edificio que se proxecta edificar.

Esta norma poderase flexibilizar se fica debida e detalladamente xustificada a adecuación do ritmo e da secuencia de volumes da nova edificación ao contorno.

No caso dunha parcela illada, a media contabilizarase tomando as fronteiras de edificación dos edificios do contorno inmediato.

### **21.3. Liña de cornixa.**

É a liña que marca en alzado a intersección entre o plano que constitúe a cara superior da cuberta e o plano correspondente á cara exterior da fachada. Pode vir definida graficamente coas súas crebas para a meirande parte das parcelas e edificacións consideradas cunha aplicación estándar da súa altura ou referenciada directamente as do seu contorno edificado, e nestes casos, aparece reflectida nas fichas e alzados de ordenación. Determínase como máxima pero non obrigatoria, salvo que o determine o Informe Técnico, atendendo ás condicións do entorno, e independente do número de andares establecido en ordenación, que tamén se considera como máximo.

Cando nos alzados debuxados non se indiquen volumes fóra de ordenación ou incremento de alturas (e non existan outras limitacións) entenderase que a altura de cornixa representada é a da edificación existente.

Cando a liña de cornixa non vén definida nos planos, trátase de casos en que a súa aplicación non é estándar, e dependerá do cumprimento conxunto das condicións xerais de contorno, e da marxe de manobra que a ese respecto establezan as condicións xerais, as particulares da súa ordenanza aplicable e/ou as da ficha correspondente.

### **21.4. Estrutura da cuberta.**

Compatibilizarase o establecido no artigo 18.7 coas características da edificación lindeira, axustando, se é o caso, as pendentes das mesmas.

Con carácter xeral, as baixantes situaranse nos eixes medianeiros, e o seu percorrido a través da fachada será vertical, procurando evitar os cóbados. Non se permiten as incrustacións no muro medianeiro.

Establécense dúas solucións tipo para a recollida de augas de todos os faldróns vertentes a fachada (principal, secundaria ou medianeira), que se escollerán nos edificios non catalogados e/ou a construír, mercé á súa xustificación por adecuación ó contorno:

- a). Os canlóns ficarán recollidos no interior da cuberta limitada polo peitoril normativo definido no mencionado artigo 18.7.
- b). As augas de cuberta recolleranse nun canlón visto que terá unha conformación o máis sinxela posible, en consonancia coa cornixa construída e dun material con acabado acorde coa edificación e o contorno. Prohibense expresamente os materiais plásticos e os que imiten a outros de natureza diferente á propia.

Haberase de coidar a conexión entre canlón e baixante do seguinte xeito:

- a) Dispoñendo unha peza especial que produza unha solución de continuidade entre baixante e canlón.
- b) Mercé á continuidade lateral do canlón ata o plano de situación da baixante.

Baixantes e canlóns pintaranse na mesma cor do elemento no que se apoie, agás no caso de que se tratase de material pétreo, no que se presentaría coa súa cor natural, dentro dos materiais permitidos nesta normativa.

### **21.5. Liña de forxado e semisoto.**

Dentro dos supostos contidos no artigo 18.2. apartado d), xustificarse o reparto de alturas dos distintos pisos en base á edificación lindeira.

Permitirase a construción de plantas de semisoto sempre e cando estivese xustificada polas características de uso ou co gallo de integrar a nova edificación cos edificios lindeiros.

### **21.6. Corpos voados.**

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, no seu caso, cos corpos voados que se fixen no presente documento, e en todo caso para os voos na edificación nova deberase cumprir o disposto ao respecto nas NHV.

As condicións xerais aplicables serán as establecidas no PXOM coas seguintes precisións:

- 1) Nos edificios tradicionais ou catalogados asumirase a existencia e dimensións dos seus voos, se na ficha non se sinalase o contrario, e no resto dos edificios, as profundidades dos voos permitidos serán as seguintes:
  - Para edificios situados fronte a rúas inferiores a 5 m. non se permiten voos.
  - Para os situados fronte a rúas con ancho  $\geq 5$  metros os voos non superarán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 0,70 m. de profundidade en caso de miradoiros e galerías e de 0,6 m. no caso de balcóns.
  - No caso dos voos dentro do interior das parcelas estes non superarán os máximos de 1 m no caso de miradoiros e galerías e de 0,80 m no caso de balcóns, debendo garantirse unha separación entre o borde do voo e os lindes da parcela de cando menos 3 m.
- 2) Os balcóns estarán rematados con varandas e/ou enreixados de altura máx. 1,20 m. sobre o nivel continuo da planta respectiva. Poderán contar cun peitoril cego de altura 60 cm dende o mesmo nivel, e serán acordes cos edificios tradicionais ou catalogados do seu contorno.
- 3) Prohíbese a formación de voos mercé á prolongación do forxado en todo o seu espesor, condicionando o máximo respecto ao resto das edificacións catalogadas do contorno.
- 4) Prohíbense os voos sucesivos nas diferentes plantas, é dicir, unha vez feito un voo permitido nunha planta, o resto de voos das plantas superiores non poderán superar esa dimensión.
- 5) O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais do ámbito do PE. Non se cuestionan as dimensións máximas de superficie acristalada, nin as particións de maior superficie, sempre que garden unha proporción coherente e harmónica cas do seu contorno inmediato. Tamén se poderá autorizar o acristalamento do oco sen ningunha partición, e os deseños contemporáneos da mesma.
- 6) Prohíbense os vidros especulares e as solucións tipo muro cortina.
- 7) Permítese a realización de pequenos porches nas plantas baixas de fachadas interiores de vivendas unifamiliares que dean exclusivamente ao interior das parcelas. Estes haberán de ser de reducidas dimensións e realizados con materiais de calidade que harmonicen coas fachadas (madeira para a estrutura, que poderá empregar tamén columnas de pedra, e remate de tella cerámica curva para a cuberta. Serán abertos, agás a cubrición, e estarán afastados cando menos 1,20 m de cada borde da fachada na que se localicen. Non poderán sobresaír en planta dende a fachada máis de 1,80 m, nin ter máis de 3,20 m de ancho. A realización destes elementos é incompatible coa de voos en planta dentro da mesma fachada, xa sexan estes galerías, miradoiros ou balcóns.

#### 21.7. Beirados e cornixas.

No remate das fachadas primará a limpeza compositiva e sinxeleza construtiva, podendo completarse con beirados, cornixas ou con outros elementos que deberán xustificarse na composición da mesma, acorde coa configuración do edificio e cos edificios do seu contorno.

As condicións xerais aplicables serán as establecidas no PXOM coas seguintes precisións:

- 1) Nos edificios tradicionais ou catalogados asumirase a existencia e dimensións dos seus beirados e cornixas, se na ficha non se sinalase o contrario, e no resto dos edificios, permitiranse soamente como prolongación do elemento cuberta ou como conxunto composto co peitoril, cun voo máximo de 20 cm medidos horizontalmente desde o plano de fachada no caso de fachadas (ou fracción delas) sen galerías, miradoiros ou solainas e contado dende o plano do seu cerramento no caso de edificacións que contén con algún destes dous elementos tipolóxicos.
- 2) No caso de situarse lindeiro cun edificio tradicional ou catalogado, a dimensión do voo, gardando as magnitudes máximas permitidas, axustarase ao seu respecto, o seu deseño atenderá a criterios de sinxeleza, veracidade construtiva e coherencia formal e de dimensión co catalogado.
- 3) Prohíbense os materiais imitación doutros, se son enfusados pintaranse da cor do resto dos relevos, se son de madeira, irán pintados da cor das fiestras ou da galería. En edificios tradicionais ou catalogados, de existir beirados ligados a cornixas ou sobre beirados deberán conservar a súa configuración orixinal e non poderán peraltarse nin cubrirse con tellas, ou que estas, de existir previamente, sexan colocadas cunha disposición distinta á orixinal.



**21.8. Proporción oco/muro.**

Terá en conta a súa integración por adecuación coas edificacións protexidas do contorno, permitindo solucións singulares; sempre se xustificará a ordenación con respecto aos edificios catalogados do contorno.

**21.9. Carácter dos ocros e vans.**

- 1 Os ocros das plantas altas poderán encetarse á altura do forxado correspondente para formar portas de aire, ventás de balcón e comunicación con galerías, ou constituíren ventás. No primeiro suposto o paramento vertical (xamba) terá que ter unha dimensión de polo menos unha vez e media o horizontal (lintel), ou ben a sección áurea (1,42/1). No caso de ventás, estas serán rectangulares, as cadradas poderán aparecer só en combinación con outras; neste caso a proporción entre verticalidade e horizontalidade do conxunto debe ser como mínimo a mesma que a consignada para ventás de balcón, portas de aire ou portas de galería, agás se se xoga no mesmo pano de fachada con ventás e portas de aire, onde se poderá compoñer sen este requisito.
- 2 Excepcionalmente, poderán permitirse ocros que non cumpran co dito no apartado anterior se as características do deseño xustifican tal modificación de xeito inequívoco. En todo caso, limitaranse illados dentro da composición da fachada.

**21.10. Tratamento de plantas baixas e locais comerciais.**

Os baixos da edificación remataranse de xeito que se garanta que o posterior remate dos locais comerciais non deteriore a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.

**1. Obras de nova planta.**

- a) A planta baixa terá un tratamento semellante ao resto do edificio, con expresión nida e precisa dos ocros e macizos que a compoñen, quedando o seu tratamento definido no proxecto de edificación.
- b) Non se admitirán fachadas incompletas, nas que aparezan exclusivamente os elementos estruturais, sen unha definición precisa da planta baixa ou os cerramentos que deban ir revestidos.
- c) O deseño, carácter compositivo e tratamento das plantas baixas gardará relación e coherencia co resto do edificio no que atinxe a:
  - Relación oco/muro.
  - Liñas e ritmos verticais compositivos.
  - Tamaño e proporción dos ocros.
  - Materiais de fachada (tanto os construtivos coma os ornamentais).
- d) Cando se autoricen garaxes, a liña de lintel coincidirá coa do resto dos ocros, podendo variala, xustificándoa dentro da coherencia compositiva do completo da fachada e con respecto aos edificios catalogados do contorno. A porta situarase na mesma posición que o resto das carpinterías.
- e) No caso de existir zócolo, por riba del, o material e acabado da planta baixa serán iguais polo menos ao da primeira planta. Os materiais e acabados aptos para o zócolo poderán cubrir a totalidade do cerramento da planta baixa ata a liña de placa do andar superior.

**2. Obras de rehabilitación ou reforma.**

- 1) A reforma e tratamento de fachadas, portais e locais comerciais obedecerá, tamén, aos criterios expresados no punto anterior, relativos ao tratamento unitario de toda a edificación, para o cal haberá que achegar documentación gráfica e fotográfica dabondo. Tamén se achegará semellante documentación dos edificios lindeiros ao que vaia ser obxecto de reforma.
- 2) Prohíbense as obras de acondicionamento de locais que afecten sensiblemente á estrutura da dita planta e que non vaian dirixidas á conservación da mesma.
- 3) Non se alterará a proporción de ocros orixinais, agás cando fose imprescindible para o novo fin do local, e sempre que non afecten negativamente ao conxunto do edificio. A estes efectos:

- Deixaranse ao descuberto os elementos verticais da estrutura ou machóns entre os ocos existentes, de xeito que se asegure un tratamento uniforme do conxunto da fachada.
- No caso de que se actúe en baixos xa modificados, e sempre que sexa posible, deberase esixir a restitución da parte na que se actúe ao seu estado orixinal.
- Se o uso pretendido supuxera a modificación parcial de ocos por mor de adecualos ao servizo de estancias e locais, excepcional e xustificadamente poderase autorizar sempre que se demostre a idoneidade, no sentido do xa exposto, a adecuación e reversibilidade da actuación co deseño e materiais acaídos, dos previstos no presente documento.
- Nas fachadas exteriores prohibese a colocación de todo tipo de anuncios, agás os que figuren nos ocos comerciais de planta baixa, dentro dos cales se poderán inserir os letreiros correspondentes de conformidade co establecido no artigo 21.15 da presente Normativa.

### 3. Plano do escaparate e acceso.

O plano dos escaparates, se os houberse, e o das portas de acceso aos locais comerciais recuarase 0,25 m. da aliñación da fachada correspondente.

### 4. Resgado de ocos.

Non se permitirá nos edificios catalogados, nin nos que conformen o seu contorno, o resgado horizontal de ocos de fachada para aumentar os existentes, agás en casos excepcionais, perfectamente xustificados por razóns de salubridade ou mellora de composición xeral do edificio, e sempre que na Ficha Individual se prevea tal posibilidade.

## 21.11. Materiais.

### 1º) Acabados e materiais de fachada.

1. A elección dos materiais para a execución da fachada fundamentarase no tipo de fábrica e calidade dos revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos en función dos criterios de composición e estéticos da zona.
2. Prohibese a imitación de materiais, tales como a pedra de gran, en acabados ou en elementos ornamentais, etc. por non constituíren achega de creatividade arquitectónica e desvirtuar a edificación xenuína do contorno. No caso de edificacións catalogadas nas que o aplacado en fachada sexa parte da edificación orixinal, permitirase a súa conservación recuperando, sempre que sexa posible a imaxe orixinal da edificación.
3. Prohibese explicitamente, os seguintes acabados de paramentos: chapados de pedra, revestimentos cerámicos ou vitrificados, revestimentos executados a utilización de azulexos, gresites ou cerámicas semellantes coma materiais de aplacado dos muros de cerramento, excepto no caso de edificacións catalogadas nas que o acabado cerámico en fachada sexa parte da edificación orixinal, neste caso permitirase a súa conservación recuperando as pezas cerámicas deterioradas recuperando sempre que sexa posíbel á imaxe orixinal da edificación. En edificios residenciais prohibense tamén os acabados metálicos, as placas de remate trasventiladas, placas perforadas, etc, aínda que si se poidan permitir en edificios doutros usos onde estes materiais reforcen a súa singularidade.
4. Excepcional e xustificadamente, en casos de proxectos singulares ou en edificacións de nova planta, permítese a utilización de calquera outro material de cerramento na procura sempre da idoneidade no deseño e da lectura acaída na integración coas edificacións protexidas do contorno .

### 2º) Tratamento das paredes medianeiras ou traseiras.

É obrigatorio o tratamento adecuado das medianeiras e das traseiras das edificacións existentes que deturpen a imaxe do conxunto, aínda que non fora especificado na Ficha Individual.

As medianeiras poderán tratarse volumétrica e construtivamente segundo as condicións que se establecen no artigo 4.3.39 da Normativa do PXOM. Os propietarios das edificacións que contén con medianeiras existentes que se atopen deterioradas, ou que non cumpran coas condicións esixidas na citada normativa, estarán obrigados a tomar as medidas de ornato e tratamento que se establecen neses casos na citada normativa.

As fachadas das edificacións que dean a patios (de couzada ou interiores), deberán dispor dun tratamento de materiais semellante ao das fachadas principais ou que se levanten cara os espazos públicos.

### 3º) Carpintería exterior e elementos de protección.

1. Como norma xeral en edificacións catalogadas, os materiais, sistema de apertura e posición da carpintería con respecto ó plano de fachada, corresponderase coas mesmas características que a carpintería orixinal.
2. As carpinterías poderán realizarse cun dos seguintes materiais e acabados:
  - a) Madeira tratada.
  - b) Perfilaría metálica lacada ou esmaltada.
3. A madeira utilizarase con carácter xeral como carpintería no conxunto do ámbito do PEPRI, sendo obrigatoria nos inmobles catalogados que na súa orixe responden a este tipo de material de carpintería ou cerramento, e terase que tratar necesariamente con pintura ou lasures, polo menos na súa cara exterior.
4. A perfilaría metálica autorízase na nova edificación, e nos inmobles non suxeitos a algún tipo de protección, así coma naqueles que aínda estando catalogados que pola súa tipoloxía, estilo e época responden a este tipo de material de cerramentos.
5. Prohíbense expresamente as carpinterías con acabados que sexan imitación doutros materiais.
6. Admítense solucións con cristais múltiples coas seguintes determinacións:
  - a) Prohíbense o emprego de bordóns sobre un cristal único, imitando despieces de cristais e falsas particións de vidro non aparentes na súa cara exterior.
  - b) Prohíbese expresamente o emprego de vidros reflectantes.
7. Nos supostos de ampliación de plantas, as novas carpinterías exteriores haberán de respectar ao deseño, disposición construtiva, materiais, cor e escuadría das existentes no resto do edificio, sempre que estas se axusten á Normativa.
8. Os ocios 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 con respecto ó plano de fachada.  
 Nos balcóns realizaranse balaústres compostos predominantemente por elementos metálicos verticais.  
 Para antepeitos e varandas autorízanse todos os materiais tradicionais: pedra, madeira, ferro ou aceiro fundido pintados. O aluminio en antepeitos e varandas, sempre que sexa lacado, só se autorizará nos seguintes casos:
  - a) Edificacións de nova planta en soares baleiros con anterioridade a aprobación inicial do presente PEPRI ou rehabilitación de edificacións non catalogadas.
  - b) Rehabilitación de edificacións catalogadas con varandas e antepeitos orixinais de aluminio.  
 En ningún caso se permitirán perfís cadrados nas esquinas dos balcóns con pezas de aluminio inxectado.
9. Para a armazón de galería ou miradoiros recoméndase o uso da madeira. Tamén se poderán usar os materiais xa referenciados no apartado 1).
10. O deseño da cerrallaría evitará a incorporación de elementos disonantes co contorno, tendendo a solucións eficaces e de grande simplicidade, acordes coas solucións tradicionais.
11. Non se permiten as caixas de persianas ó exterior. Para o escurecemento e protección do sol aconséllase o uso de contraventás, estores ou persianas venecianas. No entanto, nas edificacións nas que as persianas sexan propias da edificación orixinal permitirase a súa conservación ao exterior, ata que non se acometa unha actuación conxunta na edificación ou na fachada.

**4º) Cubertas.**

1. A estrutura poderá ser de calquera material.
2. A cubrición das cubertas inclinadas será con carácter xeral, de tella de barro cocido propia do país. Para calquera outra conformación deste material, a necesidade do seu emprego xustificárase cumpridamente.
3. Excepcionalmente, e sempre que se xustifique a necesidade, poderanse utilizar outros materiais.
4. Prohíbense expresamente os materiais bituminosos, o fibrocemento e as tellas de cemento, como acabado de cuberta.
5. Os elementos que sobresaian da cuberta terán que ter un tratamento cromático semellante ao da cubrición, sempre que sexan construídos con materiais que precisen de pintura no seu acabado. Exclúense, loxicamente, tódolos elementos pétreos.
6. Para a iluminación dos espazos baixo cuberta permitirase a instalación de lucernarios fixos ou ventás cenitais practicables tipo "Velux" (para aqueles usos dese espazo en que se permita este tipo de iluminación), colocados no plano de cuberta, sendo obrigado pintar exteriormente tanto os marcos como a tea de impermeabilización. A colocación deste tipo de iluminación non pode ser arbitraria, debéndose xustificar na memoria a composición e ritmo de ocos na cuberta, como se fose unha fachada máis. Así mesmo, debe cumprir as seguintes condicións:
  - a. As ventás cenitais terán unhas dimensións máximas que non poderá exceder 1 m. en ningún dos seus lados.
  - b. No suposto de colocar máis de unha fiestra no mesmo faldrón, terase que separar unhas das outras un mínimo de dúas veces a súa anchura.
  - c. As fiestras cenitais deberán separarse do plano do aleiro da cuberta un mínimo de 2 metros no caso de edificacións sen voos e un mínimo de 2,80 m. no caso de que os teñan.
7. As baixantes e canlóns poderán ser de zinc, cobre ou aceiro. Cando o canlón estea oculto na cuberta poderá ser de calquera material. As baixantes, cando sexan exteriores, deberán incorporar unha peza de protección de fundición ou aceiro de 2,00 metros de altura desde o nivel do pavimento.

**5º) Cercados.**

1. Autorízase e recoméndase o emprego de muros de fábrica de pedra empregada tradicionalmente na zona, tratamento, textura e aparello (excluíndo os pulidos), e así coma aqueles cerramentos que se fagan con calquera clase de vexetación, neste caso sen limitación de altura. En xeral protexeranse os muros tradicionais existentes de fábrica de pedra que delimitan o viario, sendo opcións prioritarias en calquera actuación onde se atopen a mínima intervención sobre eles, ou no caso de ser precisas melloras no viario será necesaria a súa reconstrución, é dicir que as intervencións sexan proporcionais e que permitan manter na medida do posible estes elementos delimitadores do espazo urbano, ben abrindo os ocos imprescindibles para acceder á parcela ben rebaixando a súa altura.
2. O uso de materiais distintos á pedra para os cerramentos de fincas, a base de bloques prefabricados de formigón, ladrillo ou semellantes, só se permitirá cando se enluzan e pinten ou encalen. A altura total do muro non poderá ser superior a 1,2 m. se este é opaco e de 1,80 m. se é translúcido (a base de enreixado, rede metálica ou vexetación). Os muros ou muretes de formigón prefabricado visto non excederán 1 m. de altura. Este tipo de cerramento só se autorizará nos lindeiros da finca que non dean a vías, prazas e espazos de dominio e uso público.
3. Autorízase tamén o emprego de enreixados ou mallas metálicas pintadas. Neste caso recoméndase a súa cubrición de vexetación que os oculte total ou parcialmente, integrándoos no contorno.

A indicación -por normativa- de materiais concretos, relaciónase coa recuperación efectiva dos elementos tipolóxicos e construtivos de interese histórico e ambiental.

Cando se trate de restauración de edificacións incluídas no catálogo se atenderá en cada caso á recuperación dos elementos construtivos orixinais, respectándose os acabados orixinais en todos os casos.

A heteroxeneidade dun ámbito tan intervído e de forma, por veces, tan irregular como o PEPRI de Camariñas, produce situacións nas que partes da edificación presentan condicións obxectivas de recuperación e intervención coas indicacións que se expoñan e outras (non detectadas por mor dun recoñecemento incompleto ou pola mesma imposibilidade de facelo) que, moi alteradas, indiferenciadas, sen referencias históricas ou de integración espacial e ambiental (patios, traseiras) non participan daquela, mais poden acadar outra igualmente axeitada.

Nestes casos, sempre a partir de autorización expresa en consulta previa, poderanse admitir intervencións varias na edificación no senso do aquí exposto, independentemente de que na Ficha de Edificación se dispoña un tratamento unitario indicado dende unha lectura non completa da realidade da construción no seu conxunto.

Calquera medida xustificarse e comprobarase nidia e de xeito pormenorizado, dentro das condicións xerais reflectidas no presente documento e na lexislación vixente de aplicación que corresponda.

## **21.12. A cor.**

### **a) Cerramentos.**

As partes dos muros de cerramento das edificacións que non sexan pétreas, así como aquelas de cachotería, teranse enlucir e pintar con cores de tons brancos, debendo xustificarse debidamente no proxecto o emprego de calquera outra cor, tendo en consideración a contorna e as características da vivenda, así como as recomendacións recollidas na Guía de materiais e cor de Galicia e especialmente no seu volume IX GAP Chairas e Foxas Occidentais. Se os recercados ou refundidos de ocos non son pétreos poderán pintarse noutra tonalidade da mesma gama, ou seguindo as recomendacións recollidas na antedita guía autonómica. Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados dos paramentos exteriores da edificación.

Con carácter previo á intervención, caracterizaranse os morteiros orixinais e de reposición da edificación, prevalecendo a conservación do material orixinal que se atope en bo estado e que non sexa prexudicial para o soporte.

As consideracións con respecto das xuntas nas edificacións con pedra vista serán as seguintes:

- Respectarase sempre o acabado orixinal das xuntas.
- Os novos rexuntados deberán ser compatibles cos morteiros orixinais no referente a súa natureza, recomendándose morteiros con similar ou superior volume poroso, así como de comportamento mecánico compatible co material pétreo.
- Non deberán superporse ao material orixinal salvo no caso no que se tivera constancia de que, na súa orixe a xunta tiña unha función decorativa.
- Aconsellase o uso de morteiros de cal e area de composición silíceas, desaconsellándose o uso de cemento hidráulico, incluso en baixas proporcións debido a súa alta resistencia, baixa porosidade e aporte de sales ao soporte pétreo.
- En xeral evítanse os morteiros bastardos, nos que interveñan dous aglomerantes.
- As preparacións comerciais que se empreguen serán de composición coñecida, compatibles co soporte, libres de sales e cas adecuadas características de porosidade, resistencia e adherencia.
- A tonalidade dos morteiros realizarase en masa, con pigmentos minerais, axustando as características de textura e cor ao soporte.

### **b) Carpintería.**

1. A carpintería exterior poderá ter unha ampla gama cromática, recomendándose o seguimento dos criterios recollidos na Guía de materiais e cor de Galicia e especialmente no seu volume IX GAP Chairas e Foxas Occidentais, que deberá harmonizar coa dos paramentos da

fachada. En calquera caso, admitiranse outras cores sempre e cando respondan a un estudio previo do mesmo.

2. Os elementos que compoñen a fiestraxe (follas, batentes, couzóns, gradicelas, montantes, parteluces, xambas, linteis, tapaxuntas e bordóns) mesmo as súas ferraxes deberán ser tratadas nunha mesma cor, ou ben diferenciando entre as partes estruturais e o resto dos elementos.

### 21.13. Marquesiñas.

Prohíbese a utilización destes elementos, salvo nos casos en que está previsto na ficha individual. Regularanse polas seguintes condicións:

- a) Permítese a utilización destes elementos na planta baixa nas rúas que teñan máis de 4 metros de ancho, sempre que se sitúen, como mínimo a unha altura de 2,70 m. da rasante da beirarrúa ou terreo, cun voo máximo de 0,60 m. Por riba dos 3 m. autorizaranse voos de ata 0,8 m. En cada lado da rúa non poderán superar en cobertura o 25% do ancho total da rúa, e deixando unha zona libre de, como mínimo 3 m. na rúa.
- b) Terán que harmonizar co medio, fuxindo de cores rechamantes ou formas pouco acaídas.
- c) Serán planares e horizontais, de reducido espesor ou constituídas por elementos estruturais voados e lámina de cubrición.
- d) Recollerán as augas cara o encontro coa fachada e teranse que conducir preferentemente á rede de pluviais ou de sumidoiros (se non existe aquela), evitando en calquera caso botalas directamente á rúa.

### 21.14. Toldos.

- a) Se prohíbe con carácter xeral a colocación de toldos nos edificios protexidos, resultando permitidos de xeito excepcional e sempre e cando se xustifique que non afecta de modo negativo ó ben protexido.
- b) Permítese a utilización de toldos móbeis individuais en oco coa condición de que unha vez recollido non sobresaia do pano de fachada e debendo evitarse o emprego de elementos verticais neles. A súa estrutura deberá destacar o mínimo posible no oco, podendo apoiar ben nas xambas do oco ou ben na súa carpintería. Excepcional e xustificadamente, poderán situarse en fachadas enrasadas sempre que se demostre a idoneidade do deseño no elemento, no conxunto da fachada e na presenza no espazo público.
- c) Permítese tamén a utilización de toldos que cubran máis dun oco, debendo evitarse o emprego de elementos verticais neles, nas seguintes condicións:
  - Non poderán tapar nin desvirtuar ningunha moldura ou elemento característico da edificación.
  - Deberán gardar unha separación mínima de 10 cm. a ocós, cornixas ou molduras.
  - A súa estrutura será lixeira e non poderá sobresaír máis de 20 cm. do pano de fachada.
- d) Non se permitirá en ningún caso a colocación de capotas. Para os ocós con arco empregárase a mesma solución de colocación de toldos que para os ocós rectos ou lintelados á altura do centro do arco, escurecendo a parte superior con outro tipo de elemento interior. Permítese a colocación de elementos verticais de toldo que cubran o triángulo formado pola fachada, o toldo en apertura e a unión do extremo do toldo ata un punto da fachada perpendicular a esta nas seguintes condicións:
  - Serán téxtiles desmontables e lavables.
  - Garantirán un índice de transparencia superior ao 50%.
  - Serán da mesma cor que o toldo.
  - Non levarán ningún tipo de publicidade.
- e) A altura mínima do toldo será de 2,25 m. non podendo situarse ningún dos seus elementos, no descolgue, por debaixo de 2,00 m.

- f) Con carácter xeral e na zona de protección, o voo máximo dos toldos individuais será de 1,20 m. e dos toldos corridos 1,60 m. Xustificadamente, comprobadas a idoneidade do deseño e a integración no contorno, poderanse admitir outras conformacións. En cada lado da rúa non poderán superar en cobertura o 30% do ancho total da rúa, e deixando unha zona libre de, como mínimo, 3 m. na rúa.
- g) Os tecidos serán lonas acrílicas ou tramas téxtiles plastificadas de resistencia suficientes, prohibíndose os toldos compostos unicamente de PVC.
- h) As cores das lonas serán claras e neutras (branco ou beige) en ton único. É obrigatoria a coincidencia de modelo e cor para a totalidade da edificación, e preferibelmente para conxuntos de edificacións en continuidade.
- i) Con carácter xeral, a publicidade no toldo realizarase con letras individuais, anagrama exento ou identificativo recadrado; pintado, estampado e/ou adherido sobre a tea do toldo, e ocupará unha superficie estimada de 25 x 100 cm. e situarase na faldriña do toldo e/ou na banda de toldo contigua a esta. Outras conformacións xustificaranse de xeito pormenorizado, no elemento e no contorno. Prohíbese, tamén, o emprego de cores rechamantes ou brillantes na publicidade.

#### 21.15. Bandeiras e anuncios.

- a) Permítese letreiros en sentido perpendicular á fachada, que deberán estar constituídos por un elemento lixeiro de fixación e colgado deste unha cartela indicativa de dimensións máximas de 35x50cm en formato apaisado, separada da edificación un máximo de 10cm., non podendo sobresaír dos ocos os letreiros incluídos neles. Non disporán en ningún caso de iluminación integrada, e estarán a unha altura mínima de 2,50m respecto da cota de rasante. O seu deseño e tratamento deberá xustificar a súa integración coas características do edificio e o contorno.
- b) Os letreiros deberán estar formados por letras soltas, colocadas no interior dos ocos, formando parte do escaparate directamente sobre as partes macizas da fachada, non podendo en ningún caso desvirtuar ningún elemento característico do edificio (molduras, cornixas ou elementos similares). No caso de utilizar paneis continuos, estes deberán quedar inxeridos nos ocos da fachada.
- c) Na zona de protección e con carácter xeral, a altura máxima das letras será de 20 cm. e o seu fondo e grosor máximos de 4 cm. Xustificadamente, poderanse admitir outras conformacións, sempre que se comprobe a idoneidade do deseño no elemento maillo contorno no que se insira.
- d) A distancia mínima que deberán gardar as letras, en relación cos ocos e cos resaltes de fachada, será de 20 cm. A altura mínima dos mesmos, en relación ao solo, será de 1,00 m.
- e) Permítese, tamén, a utilización de letreiros en paneis continuos, debendo gardar estes as mesmas distancias que as letras soltas, en relación cos ocos, resaltes e solo. As letras dos paneis deberán ter as mesmas dimensións máximas que as letras soltas indicadas no apartado c) anterior. Recoméndase a utilización do tipo de letra romana, gótica ou helvética nos letreiros.
- f) Os materiais a empregar serán nobres (madeira, aceiro inoxidable ou galvanizado, bronce, cobre, vidro ou similares) con acabados naturais ou pintados, no caso da madeira admítense tamén tratamentos con aceites e vernizado. Prohíbese explicitamente o emprego de materiais de PVC e os rótulos luminosos ou de cores.
- g) Non se permite a instalación de rótulos e bandeiras en plantas altas, agás que a súa integración no edificio estivese prevista e xustificada no proxecto orixinal de edificación.

#### 21.16. Persianas de seguridade e enreixados.

- a) Prohíbese expresamente todo tipo de caixas no exterior da fachada. Tanto a persiana como a caixa deberán situarse na parte interior dos ocos, non podendo sobresaír en ningún caso do plano de fachada. A caixa da persiana en ningún caso deberá ser visible en fachada.
- b) Recoméndase colocar a persiana na parte interior da carpintería do oco detrás do vidro, para unha correcta apreciación da estrutura orixinaria do despece de carpinterías.

- c) Permítese a colocación de enreixados nos casos nos que o plano de cerramento estea retrasado respecto ao plano de fachada, sen sobresaír nunca de dito plano de fachada e quedando dentro do oco.
- d) Os enreixados poderán ser fixos ou móbiles (de bésta ou abatibles cara o interior, nunca ao exterior), sempre que non desvirtúen a imaxe da fachada nin oculten ningún elemento característico da mesma.
- e) A estrutura dos enreixados marcará con carácter xeral unha composición e modulación verticais, permitíndose enreixados fixos con celosía en diagonal, sempre que sigan unhas directrices estéticas sinxelas. Calquera outra conformación xustificará a necesidade e idoneidade da mesma, dentro da caracterización nas calidades materiais e a procura de sinxeleza anotadas neste epígrafe.
- f) Os materiais utilizados nestes elementos será o ferro ou o aceiro con acabados en cor natural ou no seu defecto con pintura en tons escuros (grises ou negros) en acabados estábeis, mates e antioxidantes.

Non se permiten cores rechamantes ou reflectantes nin elementos torneados.

#### **21.17. Elementos de instalacións.**

- a) A subministración aos edificios dos servizos de electricidade, telefonía, telecomunicacións, etc., que recomendablemente irán soterrados, farase por medio da perforación nun só punto da fachada, preferiblemente no contorno da medianeira. Deberá protexerse adecuadamente.
- b) Todos os elementos de instalacións (caixas de rexistro, alarmas, aparatos de ventilación...), incluídos os elementos de alumeado, climatización e telecomunicacións, deberán colocarse dentro dos ocos de fachada, integrándoos neles coa máxima discreción, e sen sobresaír do plano de fachada.

Recoméndase a utilización de paneis, preferiblemente verticais, que deberán incorporar o máximo de elementos posibles, contando para isto con módulos adaptados ao efecto e rexistrables.

O material utilizado para estes elementos serán nobres (madeira ou derivados, chapas de aceiro...) con acabados estables.

- c) Quedará terminantemente prohibida a instalación de antenas de comunicación (TV, radio, telefonía...) nos paramentos verticais ao espazo público das edificacións.

Ditas antenas só se poderán instalar nas cubertas e patios interiores das edificacións de xeito que non causen impacto visual.

#### **21.18. Proxectos de carácter singular.**

- a) De xeito excepcional poderanse admitir, aínda que tan só dentro da ordenanza 1 do PEPRI, proxectos de carácter singular os cales non acaden completamente as condicións estéticas e de harmonización co contorno recollidas nesta normativa.
- b) Para a admisión dos proxectos aos que se refire o apartado anterior será obrigada a autorización previa da intervención á Consellería de Cultura e a emisión por parte desta dun informe favorable a esta intervención que xustifique especialmente o impacto do novo edificio en relación cos criterios xerais de ordenación do plan e valore positivamente a intervención.

### **Artigo 22. OBRAS OU EDIFICACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN.**

Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do PEPRI que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

- Nestas construcións só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.



- Non se entenderán neste caso aquelas edificacións que se localicen en parcelas equipamentais e que o PEPRI habilite para poder ser empregadas para manter o/os uso/s actual/ais ou adquirir un/s novo/s segundo o previsto polo plan.

No caso das construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do PEPRI que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incluídas no réxime de fóra de ordenación, conforme o sinalado no punto anterior, someteranse ao seguinte réxime:

- Considéranse en xeral fóra de ordenación as plantas nas edificacións do ámbito que superen o Baixo + 2 plantas de altura, agás que esta circunstancia afecte a unha edificación catalogada, así como aquelas cubertas que presenten sucesivos niveis, e polo tanto contén con máis dunha planta no baixo cuberta, as bufardas corridas, os voos sucesivos nas fachadas e os voos en rúas de menos de 5 metros de ancho, agás os que se localicen en edificacións catalogadas ou de tipoloxía tradicional, ou os que contén con licenza en base a ordenacións urbanísticas anteriores ao PEPRI e teñan cumprido as súas condicións. Nestes casos sobre as partes e elementos citados só serán autorizables obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso existente.
- A cualificación de fóra de ordenación non é de aplicación aos inmobles catalogados no presente plan, salvo no referente a elementos parciais dos mesmos, e nos termos que se establecen nas fichas individualizadas e/ou nas de catálogo. Sobre as zonas en fóra de ordenación tan só serán posibles as obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso existente.
- As edificacións existentes á entrada en vigor do PEPRI que se tivesen executado de conformidade coas licenzas concedidas no seu momento a respecto de calquera outra ordenación urbanística aplicable con anterioridade a este Plan, consideraranse dentro de ordenación (agás que se indiquen expresamente outras condicións a este respecto na Ficha Individual), pero se se procedese á substitución da edificación existente, a nova edificación deberase adaptar integramente ás condicións de ordenación establecidas nos planos do presente PEPRI (e no seu caso nas ordenanzas xerais e particulares ou na Ficha Individual). Sobre as partes que eventualmente puideran atoparse en fóra de ordenación tan só serán posibles as obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso existente.
- Do mesmo xeito, as edificacións e construcións tradicionais, segundo a definición recollida no derradeiro parágrafo do artigo 40 da LSG, existentes no ámbito do PEPRI tamén se considerarán como norma xeral dentro de ordenación, agás no caso que foran realizadas sobre elas obras sen licenza municipal e/ou sen autorización da Consellería de Cultura, ou con incumprimento delas, no período no que sobre o solo urbano no que se localiza o PEPRI existise ordenación urbanística anterior ao mesmo, ou que na ficha individual e/ou de catálogo se sinalen actuacións desconformes coa ordenación que se propón. Sobre as partes en fóra de ordenación tan só serán posibles as obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso existente.
- Non se considerarán fóra de ordenación, agás que se sinala o contrario na ficha correspondente, as construcións existentes entre a aliñación exterior e a liña límite de edificación fixadas polo PEPRI.
- Tampouco se considerarán fora de ordenación as construcións auxiliares existentes en parcelas para as que se establezan fondos máximos edificables, por este exclusivo motivo, agás que na ficha correspondente se estableza por outras razóns.
- As indicacións nos planos de ordenación referidas a partes da edificación que precisan de adaptacións tipolóxicas (voos, cubertas, etc), consideraranse fóra de ordenación (e poderanse recoller tamén máis pormenorizadamente como obras indicadas por normativa na Ficha da parcela, que se regulan no artigo seguinte). As adaptacións que se indican deste xeito deberán realizarse obrigatoriamente cando se realice unha obra maior sobre o elemento en cuestión (ou voluntariamente en calquera momento anterior).

No caso de que se leven a cabo obras con posterioridade á aprobación definitiva do PEPRI sen a presentación da correspondente comunicación previa ou que non teñan obtido licenza municipal e/ou autorización da Consellería de Cultura, cando estas sexan preceptivas, ou que tendo sido obtidas se incumpran, estas consideraranse fóra de ordenación. Nestes casos, á marxe de que se

tomen con carácter prioritario as medidas de reposición da legalidade que fosen oportunas, sobre o construído sen o correspondente título habilitante só se poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso existente sobre o construído.

### **Artigo 23. OBRAS INDICADAS POR NORMATIVA.**

As obras indicadas por normativa na Ficha Individual (que no seu caso se recollen no apartado da Ficha denominado OBSERVACIÓNS, para cada unha das edificacións existentes en cada parcela), refírese exclusivamente ós elementos construtivos considerados fóra de ordenación, ós que lle é de aplicación o citado réxime, que se recolle no artigo anterior.

As obras indicadas por normativa na Ficha Individual, que fan referencia a elementos comúns da edificación (fachadas, cubertas, patios, escaleiras, portais, etc.) considéranse obrigatorias cando se solicite unha licenza urbanística que afecte a todo o edificio, ou cando afectando só a unha parte do mesmo na ficha se contemplan obras indicadas referentes a esa parte.

Exceptúanse desta obriga as obras que, indicadas por normativa, teñan a consideración de obras maiores cando a solicitude de licenza se refira a partidas que, encadrables naquel grupo, constitúan tan só obras menores.

### **Artigo 24. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN, SOSTIBILIDADE, DESEÑO MEDIOAMBIENTAL E AFORRO DE RECURSOS.**

Son as que se recollen na normativa do PXOM vixente, coas pormenorizacións que –no seu caso– se recollen na presente normativa.

### **Artigo 25. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Recoméndase nas actuacións públicas (pavimentacións, infraestruturas de servizos, mobiliario, sinalización, etc) seguir as instrucións de deseño, protección medioambiental e aforro de recursos establecidos no artigo anterior e ademais os criterios regularizadores que xa teña establecido ou poida establecer o Concello de Camariñas, ou as que se contemplan na memoria de ordenación.

#### **25.1. Pavimentación.**

- a) Os materiais a utilizar para a pavimentación serán: materiais de pedra exclusivamente natural como lousas, e lastros, e máis o formigón ou asfalto (este último só para viarios rodados), cos criterios de coherencia, durabilidade, mantemento e calidade proxectual que se contemplan na memoria de ordenación e que se avanza no apartado anterior.  
No caso dos pavimentos pétreos, os materiais utilizados para o seu asento serán area compactada sobre base flexible e morteiros de cal e/ou cemento e area sobre base rixida. Os materiais utilizados para o rexuntado serán area fina ou argamasa de cal e/ou cemento e area.
- b) Os pavimentos poderán ser unitarios (estar constituídos por un único material) ou mixtos (estar constituídos por combinación de varios materiais pétreos, ou mesturados con formigón ou asfalto).  
Os pavimentos unitarios conformaranse en xeral por lousas de pedra formando enlousados, preferentemente utilizaranse lousas de formas regulares, limitándose o uso de pezas irregulares para solucións de encontros onde a xeometría impida o despece con lousas regularizadas. No caso excepcional de viarios de moi pequena sección, as lousas poderán ser substituídas por lastros graníticos.  
Os pavimentos mixtos conformaranse por combinación dun elemento de maior tamaño (lousa) que confine e conteña a outro de menor tamaño (lastros) ou ben con materiais de menor custo e maior resistencia (formigón e asfalto, p.ex.), dignificándoos con remates e encontros de materiais pétreos.
- c) Os chanzos das escaleiras ou escalinatas executaranse sempre con pedras en bloque.
- d) Nas rúas peonís onde a primacía da circulación a pé é absoluta sobre calquera outro modo de transporte non se diferenciarán espazos para o tránsito dos distintos modos a base de beirarrúas, varandas, bordos ou elementos similares a distinto nivel. As zonas de maior resguardo do peón quedarán conformadas polo trazado do pavimento.

- e) O encontro entre pavimentos con diferentes materiais e trazados realizarase mediante unha banda ou franxa de lousas que separe os distintos tipos.
- f) A posición dos elementos de rexistro de servizos urbanísticos será tal que non desvirtúe nin entorpeza os trazados e configuración dos pavimentos e facilite o seu acceso e posible substitución. As tapas de rexistro serán de fundición ou material acorde co contorno no que se atopan, primando no deseño ou elección a funcionalidade e a resistencia.
- g) A pendente transversal mínima será do 2 % converxente cara o centro da sección e afectará por igual forma a todas as capas que se sitúen por debaixo.

### **25.2. Augas pluviais.**

- a) As augas pluviais circularán soterradas por medio de conducións acaídas, debendo dispor de sumidoiros e/ou embornais que deberán ser de fundición.
- b) Nas fachadas das edificacións ao viario público, as baixantes recollerán as augas do tellado nun só punto e conduciranas á rede, a través dunha baixante vertical, ou ben cara ao interior da parcela polo patio interior ou polo da couzada.

### **25.3. Instalacións eléctricas, telefonía e similares.**

Todas as redes deste tipo de instalacións deberán percorrer preferentemente soterradas, debéndose substituír progresivamente os tendidos aéreos existentes correspondentes a instalacións de enerxía eléctrica que incumpran tal previsión legalmente establecida.

Esta previsión legal prevalecerá sobre calquera cláusula contractual ou normativa sectorial.

O Concello en colaboración con outras administracións propiciará convenios de colaboración con compañías subministradoras de enerxía eléctrica para a eliminación progresiva dos tendidos aéreos e a creación de galerías de servizos soterradas.

Ditas compañías subministradoras de enerxía eléctrica, dende a entrada en vigor do Plan non poderán instalar ningún tipo de poste ou palomiña para os seus servizos, debendo efectualos na forma anteriormente indicada.

Entre tanto non se procede á condución soterrada das liñas de enerxía eléctrica, a subministración aos edificios destes servizos efectuaranse, coma obriga, por medio da perforación nun só punto da fachada, prohibíndose o percorrido innecesario das liñas ao longo da dita fachada.

En cada nova actuación nas rúas se comunicará a data de comezo das obras ás compañías subministradoras de enerxía eléctrica indicándolles que cando menos dispoñan as arquetas e os condutos que podan precisar para un eventual e futuro soterramento dos servizos, xa que senón (e agás emerxencia ou reparación), nun prazo de tres anos non se permitirá de novo levantar o pavimento, co fin de pular as melloras e rendibilizar os investimentos de todo tipo. Naqueles casos en que se acometa a reurbanización dunha rúa avaliaranse as características das redes de abastecemento e saneamento existentes e acometerase a súa substitución cando non se atopen en bo estado, existan fugas, etc.

### **25.4. Instalacións de alumado público.**

Ademais de cumprir as mesmas condicións xerais sinaladas no apartado anterior para as redes de conexión e distribución, e para abondar na necesidade do aforro de recursos establecida con carácter xeral no Artigo 24 da presente normativa obrígase a que todas as novas luminarias que se instalen e as existentes que se repoñan, sexan de alto rendemento luminoso e baixo consumo (agás en casos excepcionais debidamente xustificados en que poida prevalecer o carácter singular de iluminacións condicionadas pola protección patrimonial de determinados espazos ou elementos que poidan impedir ou dificultar a aplicación estrita desta condición).

### **25.5. Depósitos de gas.**

Quedan prohibidos os depósitos aéreos e outros calquera visibles desde a vía pública.

### **25.6. Antenas de comunicacións.**

As antenas de comunicación (Radio, T.V., telecomunicacións) recomendablemente se instalarán nas cubertas das edificacións de xeito que non causen impacto nos valores paisaxísticos, arquitectónicos e urbanísticos do ámbito.

A respecto do anterior tratarase de evitar que, polo menos no que atinxe ás antenas de T.V., tanto as convencionais coma as parabólicas, poidan ser vistas dende as rúas da propia zona do ámbito.

Ficará terminantemente prohibida a instalación de antenas de T.V. e parabólicas nos paramentos verticais das edificacións que dean a rúas ou calquera outro espazo público ou que poidan ser vistas polo menos desde aqueles que se sitúan dentro do ámbito do PEPRI. Debendo tratar que as instalacións de telefonía se adapten debidamente ó medio.

### **25.7. Espazos libres e zonas verdes.**

Aplicaranse (tanto para espazos libres privados como públicos) as condicións que se recollen na normativa do PXOM vixente nos apartados de protección paisaxística e do espazo exterior de calidade, coas pormenorizacións que –no seu caso- se recollen na presente normativa.

### **25.8. Mobiliario urbano.**

O mobiliario urbano potenciará a integración de diferentes elementos especializados nun único elemento integrador, evitando así a proliferación de elementos agrupados e/ou disgregados ocupando ámbitos estanciais.

Tenderá a formalizacións compactas e masivas que favorezan a durabilidade, reduzan o mantemento e dificulten o vandalismo.

A sinálectica de diferente condición tenderá a incorporarse sobre unha base común de fixación, evitando así a proliferación de elementos variados disgregados ocupando pequenos ámbitos estanciais, ou ben ordenala para unha lectura clara e rápida.

O mobiliario urbano que se poida instalar no ámbito do PEPRI terá que respectar as seguintes características:

- Bancos.

Serán en madeira, pedra, fundición ou calquera outro material resistente á intemperie, con acabados duradeiros e de sinxelo mantemento.

- Papeleiras.

Deberán ter un deseño discreto e adecuarse ao seu contorno recomendándose os materiais metálicos para unha mellor conservación, con acabados duradeiros en cor gris claro ou escuro e de sinxelo mantemento.

- Fontes.

Deberán integrarse no seu contorno.

Recoméndase a utilización de elementos sobrios en materiais de aceiro inoxidable ou fundición de ferro con acabado galvanizado ou pinturas gris claro ou escuro.

- Xogos infantís.

Os parques infantís deberanse deseñar en función do lugar de situación, integrando na medida do posible os elementos de xogo como elementos urbanos.

Deberanse ter en conta as distintas actividades que os nenos realizan en función das súas idades, para que os elementos de xogo que se elixan e coloquen, sirvan ao cometido que se lles esixe.

Deberán, en calquera caso, cumprir a lexislación vixente en materia de instalacións de parques infantís.

- Xardíns, arborado e vexetación.

Deberán conservarse e protexerse todos os xardíns, arborado e vexetación existente no ámbito do Plan, xa sexan zonas verdes públicas ou privadas, incentivando a conservación e adecentamento destas últimas.

Deberán evitarse as talas do arborado existente, principalmente do situado en prazas e zonas verdes da zona, que en calquera caso se someterán a obrigada e previa licenza municipal.

Nas unidades de xestión que se desenvolvan procurárase a creación de novos espazos verdes, así como o axardinamento dos patios de parcela ou couzada, e a previsión de plantación de arborado nas novas beirarrúas que se creen ou reestruturen con dimensión suficiente.

- Carteis indicadores.

Os rótulos que anuncien servizos públicos, os de sinalización e comerciais deberán ser discretos e integrados no conxunto.

- Sinalizacións de tráfico.

As sinalizacións de tráfico só se situarán acaroadas aos edificios ou peches cando o xustifique o ancho da vía ou as dificultades para o paso de vehículos ou peóns e sempre que non impida a contemplación dalgúns dos elementos esenciais do edificio.

Prohíbese instalar sinais e carteis acaroados a calquera elemento catalogado e a aqueles con protección de fachada nivel 4, a non ser que se xustifique a inexistencia doutra alternativa.

En todo caso procurárase que a sinalización perturbe o mínimo posible o ambiente da zona e a visión dos inmobles e elementos que o forman, reducindo tanto a sinalización vertical como a horizontal, -especialmente pintura sobre o pavimento- que poderán resolverse por outros elementos de pavimentación, sempre que sexa compatible coa normativa vixente de circulación.

- Colectores de lixo.

Buscarase unha localización o máis discreta no ámbito do PEPRI, a poder ser na periferia do mesmo e lonxe dos edificios e elementos máis sobresaíntes do seu ámbito, ou mesmo soterrados cando non exista outra alternativa viable ou razoable.

Sería desexable a implantación dun sistema de recollida selectiva individual de lixo cos contedores albergados no interior de cada edificación e con horarios fixos de recollida para evitar o impacto e as molestias da situación permanente dos colectores na rúa.

- Veladores.

A instalación de veladores estará suxeita á correspondente ordenanza municipal, a cal deberá obter o Informe favorable da Consellería competente en materia de Cultura. As mesas e cadeiras harmonizarán co ambiente do conxunto. Queda prohibido no ámbito do presente plan a utilización de veladores de plástico e as pérgolas e parasoles en cores vivos, así como a colocación de propaganda publicitaria neles.

## **Artigo 26. ACCESIBILIDADE E BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS.**

As condicións xerais aplicables a este respecto son as que se recollen na normativa do PXOM vixente, coas pormenorizacións que –no seu caso- se recollen na presente normativa.

En calquera caso, no presente PE xa se conteñen as medidas necesarias para a corrección das barreiras existentes no viario actual (na medida do posible, e dado o carácter deste espazo con valores a protexer), pero de calquera xeito, as vías públicas e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberán adaptar de xeito gradual ás esixencias da accesibilidade das persoas con mobilidade reducida contidas na lei.

## **Artigo 27. EDIFICACIÓNS E PARCELAS SITUADAS DENTRO DA ZONA DE PROTECCIÓN DE ZONA INUNDABLE.**

Nas edificacións e parcelas existentes en zonas inundables, segundo as define o artigo 26 do PHGC ou a norma vixente que o substitúa, e en zonas de fluxo preferente, segundo as define o artigo 27 do PHGC e artigo 9 do RDPH, deberán respectar as prescricións recollidas no capítulo VII da Normativa do Plan Hidrolóxico Galicia-Costa (artigos 26 a 41) ou aquela regulación vixente que a substitúa e tamén se deberá ter en conta as prescricións recollidas nos artigos 9 e 14 do RDPH, coas súas modificacións introducidas polo RD 638/2016, ou a normativa vixente que os substitúa, e en concreto os artigos 9 bis, 9 ter , 9 quater, 14 bis.

**Artigo 28. EDIFICACIÓNS E PARCELAS SITUADAS DENTRO DA ZONA DE PROTECCIÓN DE COSTAS.**

1. Nas edificacións e parcelas existentes dentro da franxa de servidume de protección do dominio público marítimo terrestre será de aplicación o especificado na Disposición Transitoria 4ª da Lei 22/1988 de Costas, a excepción daqueles usos non prohibidos no Art. 25 da Lei de Costas, para os que se deberá solicitar autorización ao departamento correspondente da Xunta de Galicia, (nestes intres a CMATI).
2. Sen prexuízo do réxime transitorio que sexa de aplicación, na zona de servidume de protección estarán prohibidos os usos e edificacións que se contemplan no artigo 25.1 da Lei de Costas, ou na normativa que a substitúa.
3. Na zona de influencia, as construcións deberán adaptarse ao establecido na lexislación urbanística, conforme ao regulado no artigo 30 da Lei de Costas, ou na normativa que o substitúa.
4. A utilización do dominio público marítimo terrestre regularase segundo o especificado no Título III da Lei de Costas. En calquera caso, as actuacións que se pretendan levar a cabo en ditos terreos de dominio público deberán contar co correspondente título habilitante.
5. Deberase garantir o respecto das servidumes de acceso ao mar establecidas no artigo 28 da Lei de Costas e o cumprimento das condicións sinaladas no artigo 30 para a zona de influencia.

"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

## **TITULO IV. NORMAS PARTICULARES**

## Artigo 29. ZONAS DE ORDENANZA.

Enténdese por Zona de Ordenanza cada un dos ámbitos de aplicación da ordenanza aplicable correspondente, en función do seu tratamento homoxéneo, das circunstancias obxectivas existentes e dos criterios establecidos para o seu tratamento urbanístico, independentemente da especificidade que o tratamento de cada edificio ou soar require, contida na Ficha Individual correspondente.

A totalidade do ámbito delimitado do PEPRI considerase incluído no ámbito de varias ordenanzas de tipo xeral ou zonal, e no caso dos elementos dotacionais (espazos libres, e equipamentos, que se grafan con tramas específicas) se aplican as outras dúas ordenanzas específicas definidas para eles en función das súas características propias, e como resultado da proposta global de ordenación que se propón establécense as seguintes ordenanzas zonais básicas:

1. Zona de Ordenanza Xeral (1).
2. Zona de Ordenanza de trama orixinaria (2).
3. Zona de Ordenanza de Finca Singular (3).

Tamén se establecen as seguintes ordenanzas específicas para espazos libres e dotacións:

1. Zona de Equipamentos (EQ).
2. Zona de Espazos Libres e Zonas Verdes (EL).

## Artigo 30. ZONA DE ORDENANZA XERAL (1).

A ordenanza recolle aquelas zonas de crecemento das últimas décadas, onde ben substituíndo edificacións tradicionais preexistentes na zona central ou ben sobre espazos vacantes periféricos se levou a cabo unha ocupación do territorio intensiva, aínda que sen chegar a definir en moitos casos cuarteiróns ou espazos interiores ás couzadas, xerándose un tecido denso, onde limitadas as edificacións a que poidan medrar en planta o fan en altura.

Está constituída pola maioría do espazo do ámbito. Polo común, a edificación será basicamente acaroadada definindo nalgúns casos pequenos espazos interiores nas couzadas e noutros simplemente ocupando a totalidade das mesmas. Permítese tamén o mantemento de edificacións unifamiliares exentas dentro destes ámbitos.

Exclúense do continuo as máis importantes zonas equipamentais e espazos libres, que haberán de rexerse polas súas ordenanzas específicas.

### 30.1. Condicións de ordenación.

Establécense dous graos de ordenanza:

- Grao 1: zonas xa colmatadas pola edificación nas que se dá por concluído o proceso de ocupación edificatoria.
- Grao 2: zonas sen colmatar pola edificación nas que se pode aumentar a ocupación edificatoria.

#### GRAO 1:

No grao 1, zonas nas que se dá por concluído o proceso de ocupación, manteranse as aliñacións e as condicións volumétricas da edificación existentes, salvo os recortes, ampliacións (necesarias para determinar as condicións edificatorias das limitadas parcelas infraedificadas ou non edificadas que se atopan enclavadas dentro desta zona de ordenanza) ou axustes que se recollan nos planos de ordenación para mellorar o viario ou harmonizar as condicións do conxunto.

Por tanto, con carácter xeral, agás indicación expresa nos Planos de Ordenación, permítese a conservación do volume e aproveitamento existentes (aos efectos de certificar as condicións existentes destas zonas ou edificacións tomaranse as condicións volumétricas que se reflicten na cartografía do presente PE que se chegue a aprobar definitivamente), salvo nos casos en que se teñan abertos procedementos de infracción urbanística á entrada en vigor do presente PE por exceso ou incumprimento de volume da edificación existente (pois neses casos o aproveitamento apropiable será o que resulte do citado procedemento), e salvo os xa citados recortes, ampliacións



ou axustes que se recollan nos planos de ordenación. As reducións de volume grafitadas serán obrigadas en caso de realizarse unha obra maior na edificación, e as ampliacións serán opcionais.

Nos casos en que se permita o derrubamento da edificación e a súa substitución por outra, manterase a edificabilidade derivada das condicións volumétricas da edificación preexistente que segundo o PE se consideren dentro de ordenación, volume teórico que poderá reordenarse aos efectos de mellorar as súas condicións de habitabilidade, cubrir medianeiras existentes ou adaptarse mellor ás súas condicións de contorno (sen crear novas medianeiras, e a estes efectos nas zonas en que a edificación non se acaroe aos lindeiros deberanse cumprir as condicións de recuado que se establecen para o Grao 2 desta mesma ordenanza), e en todo caso adaptaranse as condicións que se recollan –no seu caso– nos planos de ordenación como propostas de modificación da ordenación existente ou como liñas límite de edificación.

En todo caso, a nova edificación deberá adaptarse ás condicións xerais de volume recollidas no Artigo 18, ás condicións hixiénico sanitarias e de habitabilidade recollidas no Artigo 19 e ás condicións estéticas e tipolóxicas recollidas no Artigo 21 da presente normativa.

No caso de que en aplicación destas condicións citadas se reduzan as condicións volumétricas das edificacións catalogadas, se permiten conservar as da edificación actual nas condicións establecidas no artigo 18.1.

As condicións de reservas de aparcadoiro son as mesmas que se establecen para o Grao 2 desta mesma ordenanza.

Na ficha individual de cada parcela poderanse establecer condicións máis pomenorizadas a respecto de calquera destes aspectos relativos á ordenación concreta da parcela, que será de aplicación prioritaria respecto das condicións xerais anteriores, e tamén se establecen nela os niveis de intervención sobre cada unha das edificacións existentes (segundo o regulado no Artigo 13), establecéndose por defecto nas partes baleiras das parcelas o nivel 5 de intervención (cando se permitan edificar segundo a ordenación aplicable).

No caso de parcelas sen edificación principal residencial ou que esta se localice recuada con respecto á rúa, cuxa ficha ou alzado remita a ordenación á ordenanza de referencia, tomaranse por defecto os parámetros urbanísticos do Grao 2.

## **GRAO 2:**

No grao 2, estableceranse unhas condicións xerais de ordenación reguladas por parámetros máximos e condicións de contorno, ou alternativamente poderanse representar graficamente nos planos as condicións de ordenación en zonas pendentes de completar nas que se pretende un sistema concreto de remate do conxunto edificatorio.

No caso de que en aplicación destas condicións citadas se reduzan as condicións volumétricas das edificacións catalogadas, permítense conservar as da edificación actual nas condicións establecidas no artigo 18.1.

En todo caso a nova edificación deberá adaptarse ás condicións xerais de volume recollidas no Artigo 18, ás condicións hixiénico sanitarias e de habitabilidade recollidas no Artigo 19 e ás condicións estéticas e tipolóxicas recollidas no Artigo 21 da presente normativa, salvo que a respecto desas condicións xerais (de volume, habitabilidade e estéticas) se detalle ou puntualice algún parámetro concreto nas condicións particulares de ordenación aplicables para o conxunto deste grao de ordenanza, que serán as seguintes:

### **– Aliñacións e rasantes.**

As aliñacións e rasantes serán aquelas recollidas nos correspondentes planos de ordenación, ou no seu defecto as actuais.

### **– Situación da edificación.**

As edificacións principais situaranse dentro do espazo definido polas liñas obrigadas ou de referencia que se establezan nos planos de ordenación: aliñacións oficiais exteriores, e no seu caso a liña límite de edificación ou fondo máximo edificado, e dentro destas marxes situaranse prioritariamente de xeito que tapen as medianeiras existentes nas parcelas lindeiras.

As edificacións complementarias ou auxiliares cumprarán o disposto nas ordenanzas xerais (apartado 18.6) e as particulares aplicables contidas (no seu caso) na ficha correspondente.

– **Condições mínimas da parcela:**

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente con anterioridade á aprobación definitiva do PEPRI cando unha vez aplicadas as condicións de aliñacións da ordenación establecida, cumpra as seguintes condicións:

- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima nas *NHV*, e a de vivenda exterior.
- b) Teña unha fronte mínima á aliñación de seis (6) metros.
- c) Deberá poder resolver o acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan, segundo as condicións xerais de garaxe-aparcadoiro por razón do Uso. Poderase reducir ou eliminar a súa esixencia nas condicións xerais establecidas para esta ordenanza.

– **Condições de ocupación en planta:**

No caso de que se establezan nos planos de ordenación as aliñacións interiores e exteriores da edificación xa se define graficamente a ocupación.

En ausencia dalgunha das delimitacións gráficas anteriormente definidas (aliñacións interiores e/ou exteriores) que determinan a situación da edificación e/ou das condicións particulares que (no seu caso) se poidan establecer na ficha de parcela, aplicaranse as seguintes condicións xerais:

- a) No caso de establecerse unha liña límite de edificación, a fachada correspondente situarase dentro dese límite que condiciona a súa situación.
- b) A ocupación máxima será do 50%. Se na data de aprobación definitiva do plan especial xa existe unha edificación na parcela para os usos principais que supere esta ocupación permitirase conservala (sempre que non estea afectada polas aliñacións, fondos gráficos ou liña máxima de edificación, pois nestes casos só se poderá conservar a parte non afectada por estes límites citados). Nos casos nos que se fixen fondos edificatorios máximos estes serán de aplicación para os usos principais, nomeadamente a vivenda.
- c) Ademais deberase garantir que non se edifique no subsolo nin sobre rasante da parcela nunha superficie equivalente ao 30% da súa superficie total (a non ser que se indique unha ocupación maior na Ficha Individual correspondente ou nos planos de ordenación), para permitir a recarga natural do terreo polas augas pluviais; polo tanto esa superficie mínima deberá dispor de vexetación, arborado e nas zonas de tránsito de pavimento altamente permeable sobre o terreo natural, sendo preferible o seu tratamento con terra vexetal ou pavimentos granulares filtrantes. Esta reserva localizarase no interior da couzada preferentemente. Poderase incumplir este parámetro nos casos de edificacións existentes que se poidan permitir ao abeiro do punto b) anterior.

As edificacións complementarias ou auxiliares cumprirán o disposto nas ordenanzas xerais (apartado 18.6) e as particulares aplicables contidas (no seu caso) na ficha correspondente.

– **Edificabilidade:**

A edificabilidade máxima será a correspondente a dun bloque teórico de 12 metros de fondo dende a aliñación oficial e coa altura establecida en cada fronte edificatoria que sexa edificable segundo a ordenación establecida, e computarán a efectos de edificabilidade tódalas construcións coas que conte o soar, xa sexan estas para usos principais ou auxiliares. Poderase superar este parámetro nos casos de edificacións existentes que se poidan permitir ao abeiro do punto b) do apartado de ocupación anterior, pero aténdose aos límites gráficos dos planos de ordenación a respecto de alturas, aliñacións, fondos gráficos ou liña máxima de edificación. Nos casos nos que se establezan fondos máximos edificables, a edificación residencial só se poderá materializar sen superar estes.

– **Recuados:**

O recuado posterior para as novas edificacións será de 3 metros. No caso de tratarse de parcelas de bordo e non querer ocupar toda a fronte da parcela ou no caso de edificacións illadas o recuado nos lados libres será cando menos de 3 metros, recibindo o paramento o tratamento de fachada.

– **Alturas:**

Altura máxima sobre rasante (AMR):

Fíxase para cada fronte edificatoria nos planos de ordenación que conteñen as alturas e/ou na ficha individual correspondente, e no seu defecto será de 2 plantas (P.B. e 1 P.A), equivalentes a 7 m, engadíndoselle 3 m por cada planta a maiores que se fixe na ordenación a partires da segunda.

No que se refire a construcións no interior da parcela estas terán normalmente unha planta de altura e en todo caso non superarán en ningún caso as establecidas nos alzados para as edificacións principais.

Altura máxima permitida (AMP):

No caso de frontes edificatorias (ou de fachadas situadas no interior da parcela) nas que a liña de cornixa non aparece debuxada nos planos de ordenación, a altura máxima permitida será como moito de 1,20 metros superior á máxima sobre rasante de referencia aplicable nesa fachada ou fronte, tanto na rúa como no interior da parcela.

– **Voos, beirados e cornixas:**

As condicións aplicables serán as xerais establecidas.

– **Cubertas:**

As condicións aplicables serán as xerais establecidas.

– **Aparcadoiros:**

Disporase 2 prazas de estacionamento por vivenda ou por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, na parte non destinada a uso residencial. Poderase reducir ou eliminar a esixencia de prazas aparcadoiro en caso de imposibilidade material da parcela para iso, ou cando o custo material das obras necesarias para alcanzar a dotación das prazas requiridas resulte desproporcionado e/ou a súa execución poida desvirtuar a correcta funcionalidade da edificación ou da parcela, ó que en todo caso deberá xustificarse convenientemente nos proxectos técnicos correspondentes perante o Concello e acadar a aceptación expresa deste.

– **Modificación da realidade parcelaria:**

Como norma xeral se tenderá ao mantemento das parcelas existentes e calquera alteración na superficie parcelaria que se pretenda realizar deberá ser informada polo órgano autonómico con competencia en patrimonio cultural.

Permítese a segregación dunha parcela e a conseguinte agregación da antedita parte segregada a outra co fin de regularización dos lindes entre ambas sempre que a variación na parcela menor non supere o 15% da súa superficie orixinal, e como consecuencia da antedita variación non se poñan en risco peches tradicionais de fábrica existentes. Non se permitirá a agregación de parcelas completas.

Excepcionalmente, en parcelas de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> permítese a división de parcelas en outras de menor tamaño sempre e cando se garanta que as parcelas resultantes contén cando menos cunha superficie de 200 m<sup>2</sup>, unha fronte a viario público de 8 metros e se garanta que as propiedades resultantes non poñen en risco a existencia de peches tradicionais ou outros elementos merecentes de protección.

Na ficha individual de cada parcela poderanse establecer condicións máis pormenorizadas a respecto de calquera destes aspectos relativos á ordenación concreta da parcela, que será de aplicación prioritaria a respecto das condicións xerais anteriores, e tamén se establecen nela os niveis de intervención sobre cada unha das edificacións existentes (segundo o regulado no Artigo 13), establecéndose por defecto nas partes baleiras das parcelas o nivel 5 de intervención (cando se permitan edificar segundo a ordenación aplicable).

### **30.2. Condicións de uso.**

Os usos permitidos reflíctense igualmente na ficha individual. No suposto de que non se fixasen, permitiranse con carácter xeral os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª e 2ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL. Categorías 1ª e 2ª. Situacións A, B e C.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª e 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Servizos Públicos.** Categorías 20ª e 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN.

- **Rede Viaria.** Todas as Categorías.
- **Servizos públicos.** Categorías 5ª e 7ª.

### **Artigo 31. ZONA DE ORDENANZA DE TRAMA ORIXINARIA (2).**

A ordenanza recolle aquelas zonas onde aínda se mantén unha estrutura de núcleo, un tecido, ou unhas construcións que na súa maioría manteñen a esencia do núcleo orixinario de Camariñas.

Polo común, a edificación será basicamente acaroadada, apareada, ou exenta, sendo preferente naqueles tramos de rúa, ou couzadas xa moi consolidados por edificacións acaroadadas, ou onde existan medianeiras vistas ao arrimo das edificacións novas coas preexistentes.

Exclúense do continuo as máis importantes zonas equipamentais e espazos libres, que haberán de rexerse polas súas ordenanzas específicas.

#### **31.1. Condicións de ordenación.**

Establécense dous graos de ordenanza:

- Grao 1: zonas xa colmatadas pola edificación nas que se da por concluído o proceso de ocupación edificatoria.
- Grao 2: zonas sen colmatar pola edificación nas que se pode aumentar a ocupación edificatoria.

#### **GRAO 1:**

As condicións aplicables neste grao son as mesmas que se establecen no mesmo grao da ordenanza anterior (Zona de Ordenanza Xeral (1)., e –no seu caso- a remisión a condicións do Grao 2 entenderanse referidas ao da presente ordenanza 2), coa precisión de que tamén serán de aplicación prioritaria as condicións estéticas e tipolóxicas recollidas no artigo 5.6.3 da Normativa do PXOM nos seguintes apartados: 4. Fachadas, 6. Corpos voados e 8. Cubertas da edificación.

No caso de parcelas sen edificación principal residencial ou que esta se localice recuada con respecto á rúa, cuxa ficha ou alzado remita a ordenación á ordenanza de referencia, tomaranse por defecto os parámetros urbanísticos do Grao 2.

**GRAO 2:**

No grao 2, estableceranse unhas condicións xerais de ordenación reguladas por parámetros máximos e condicións de contorno, ou alternativamente se poderán representar graficamente nos planos as condicións de ordenación en zonas pendentes de completar nas que se pretende un sistema concreto de remate do conxunto edificatorio.

No caso de que en aplicación destas condicións citadas se reduzan as condicións volumétricas das edificacións catalogadas, se permiten conservar as da edificación actual nas condicións establecidas no artigo 18.1.

En todo caso a nova edificación deberá adaptarse as condicións xerais de volume recollidas no Artigo 18, as condicións hixiénico sanitarias e de habitabilidade recollidas no Artigo 19, as condicións estéticas e tipolóxicas recollidas no Artigo 21 da presente normativa mais as recollidas no artigo 5.6.3 da Normativa do PXOM nos seguintes apartados: 4. Fachadas, 6. Corpos voados e 8. Cubertas da edificación, salvo que a respecto desas condicións xerais (de volume, habitabilidade e estéticas) se detalle ou puntualice algún parámetro concreto nas condicións particulares de ordenación aplicables para o conxunto deste grao de ordenanza, que serán as seguintes:

– **Aliñacións e rasantes.**

As aliñacións e rasantes serán aquelas recollidas nos correspondentes planos de ordenación, ou no seu defecto as actuais.

– **Situación da edificación.**

As edificacións situaranse dentro do espazo definido polas liñas obrigadas ou de referencia que se establezan nos planos de ordenación: aliñacións oficiais exteriores, e no seu caso a liña límite de edificación e/ou fondos máximos edificables, e dentro destes marxes situaranse prioritariamente de xeito que tapen as medianeiras existentes nas parcelas lindeiras.

As edificacións complementarias ou auxiliares cumprirán o disposto nas ordenanzas xerais (apartado 18.6) e as particulares aplicables contidas (no seu caso) na ficha correspondente.

– **Condicións mínimas da parcela:**

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente con anterioridade á Aprobación definitiva do PEPRI cando unha vez aplicadas as condicións de aliñacións da ordenación establecida, cumpra as seguintes condicións:

- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima nas *NHV*, e a de vivenda exterior.
- b) Teña unha fronte mínima á aliñación de seis (6) metros.
- c) Deberá poder resolver o acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan, segundo as condicións xerais de garaxe-aparcadoiro por razón do Uso. Poderase reducir ou eliminar a súa esixencia nas condicións xerais establecidas para esta ordenanza.

2. Poderanse manter as edificacións non dedicadas a usos principais situadas en parcelas inferiores a mínima citada no punto anterior se nada se di en contra na ficha correspondente ou nos planos de ordenación.

– **Condicións de ocupación en planta:**

No caso de que se establezan nos planos de ordenación as aliñacións interiores e exteriores da edificación xa se define graficamente a ocupación.

En ausencia dalgunha das delimitacións gráficas anteriormente definidas (aliñacións interiores e/ou exteriores) que determinan a situación da edificación e/ou das condicións particulares que (no seu caso) se poidan establecer na ficha de parcela, aplicaranse as seguintes condicións xerais:

- a) No caso de establecerse unha liña límite de edificación, a fachada correspondente, situarase dentro dese límite que condiciona a súa situación.
- b) A ocupación máxima será do 60%. Se na data de aprobación definitiva do plan especial xa existe unha edificación na parcela para os usos principais que supere esta ocupación permitirase conservala (sempre que non estea afectada polas aliñacións, fondos gráficos ou

liña máxima de edificación, pois nestes casos só se poderá conservar a parte non afectada por estes límites citados). Nos casos nos que se fixen fondos edificatorios máximos estes serán de aplicación para os usos principais, nomeadamente a vivenda.

- c) Ademais deberase garantir que non se edifique no subsolo nin sobre rasante da parcela nunha superficie equivalente ao 30% da súa superficie total (a non ser que se indique unha ocupación maior na Ficha Individual correspondente ou nos planos de ordenación), para permitir a recarga natural do terreo polas augas pluviais; polo tanto esa superficie mínima deberá dispor de vexetación, arborado e nas zonas de tránsito de pavimento altamente permeable sobre o terreo natural, sendo preferible o seu tratamento con terra vexetal ou pavimentos granulares filtrantes. Esta reserva localizarase no interior da couzada preferentemente. Poderase incumprir este parámetro nos casos de edificacións existentes que se poidan permitir ao abeiro do punto b) anterior.

As edificacións complementarias ou auxiliares cumprirán o disposto nas ordenanzas xerais (apartado 18.6) e as particulares aplicables contidas (no seu caso) na ficha correspondente.

– **Edificabilidade:**

A edificabilidade máxima será a correspondente a dun bloque teórico de 12 metros de fondo dende a aliñación oficial e coa altura establecida en cada fronte edificatorio que sexa edificable segundo a ordenación establecida, e computarán a efectos de edificabilidade tódalas construcións coas que conte o soar xa sexan estas para usos principais ou auxiliares. Poderase superar este parámetro nos casos de edificacións existentes que se poidan permitir ao abeiro do punto b) do apartado de ocupación anterior, pero aténdose aos límites gráficos dos planos de ordenación a respecto de alturas, aliñacións, fondos gráficos ou liña máxima de edificación. Nos casos nos que se establezan fondos máximos edificables, a edificación residencial só se poderá materializar sen superar estes.

– **Recuados:**

O recuado posterior para as novas edificacións será de 3 metros. No caso de tratarse de parcelas de bordo e non querer ocupar toda a fronte da parcela ou no caso de edificacións illadas o recuado nos lados libres será cando menos de 3 metros, recibindo o paramento o tratamento de fachada.

– **Alturas:**

Altura máxima sobre rasante (AMR):

Fíxase para cada fronte edificatoria nos planos de ordenación que conteñen as alturas e/ou na Ficha Individual correspondente, e no seu defecto será de 2 plantas (P.B. e 1 P.A), equivalentes a 7 m.

No que se refire a construcións no interior da parcela estas contarán preferentemente cunha planta de altura e non superarán en ningún caso as alturas establecidas nos alzados.

Altura máxima permitida (AMP):

No caso de frontes edificatorias (ou de fachadas situadas no interior da parcela) nas que a liña de cornixa non aparece debuxada nos planos de ordenación, a altura máxima permitida será como moito de 1,20 metros superior á máxima sobre rasante de referencia aplicable nesa fachada ou fronte, tanto na rúa como no interior da parcela.

– **Voos, beirados e cornixas:**

As condicións aplicables serán as xerais establecidas mais as recollidas no artigo 5.6.3 da Normativa do PXOM no apartado 6. Corpos voados.

– **Cubertas:**

As condicións aplicables serán as xerais establecidas mais as recollidas no artigo 5.6.3 da Normativa do PXOM no apartado 8. Cubertas da edificación.

– **Aparcadoiros:**

Disporase 2 prazas de estacionamento por vivenda ou por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, na parte non destinada a uso residencial. Poderase reducir ou eliminar a esixencia de prazas aparcadoiro en caso de imposibilidade material da parcela para iso, ou cando o custo material das obras necesarias para alcanzar a dotación das prazas requiridas resulte desproporcionado e/ou a súa

execución poida desvirtuar a correcta funcionalidade da edificación ou da parcela, o que en todo caso deberá xustificarse convenientemente nos proxectos técnicos correspondentes perante o Concello e acadar a aceptación expresa deste.

– **Modificación da realidade parcelaria:**

Como norma xeral se tenderá ao mantemento das parcelas existentes e calquera alteración na superficie parcelaria que se pretenda realizar deberá ser informada polo órgano autonómico con competencia en patrimonio cultural.

Permítese a segregación dunha parcela e a conseguinte agregación da antedita parte segregada a outra co fin de regularización dos lindes entre ambas sempre que a variación na parcela menor non supere o 15% da súa superficie orixinal, e que como consecuencia da antedita variación non se poñan en risco peches tradicionais de fábrica existentes ou outros elementos que merezan protección. Non se permitirá a agregación de parcelas completas.

Excepcionalmente, e só tras a emisión do informe favorable do organismo autonómico con competencia en patrimonio cultural e que se garanta que as propiedades resultantes non poñen en risco a existencia de peches tradicionais ou outros elementos que sexan merecentes de protección, se poderá permitir a división de parcelas en outras de menor tamaño co fin exclusivo de execución de sentenzas xudiciais ou a implantación ou renovación de infraestruturas ou dotacións (equipamentos, espazos libres, etc) dentro do ámbito do PEPRI.

Na ficha individual de cada parcela poderanse establecer condicións máis pormenorizadas a respecto de calquera destes aspectos relativos á ordenación concreta da parcela, que será de aplicación prioritaria a respecto das condicións xerais anteriores, e tamén se establecen nela os niveis de intervención sobre cada unha das edificacións existentes (segundo o regulado no Artigo 13), establecéndose por defecto nas partes baleiras das parcelas o nivel 5 de intervención (cando se permitan edificar segundo a ordenación aplicable).

### 31.2. Condicións de uso.

Os usos permitidos reflíctense igualmente na ficha individual. No suposto de que non se fixasen, permitiranse con carácter xeral os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 1ª e 3ª.

HOTELEIRO. Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Oficinas.** Categoría única (5ª).
- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6ª, 8ª e 9ª.

INDUSTRIAL:

- Categoría 1ª situacións B e C.
- Categoría 2ª situacións B, C e D.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Sociocultural.** Categorías 3ª e 4ª.
- **Asistencial.** Categorías 5ª e 6ª.
- **Sanitario.** Categorías 7ª e 9ª.
- **Deportivo.** Categoría 10ª.
- **Administración Pública.** Categoría única (13ª).
- **Relixioso.** Categoría única (14ª).
- **Servizos Públicos.** Categorías 20ª e 21ª

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1ª e 2ª.

AGROPECUARIO. Categoría 1ª.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN:

- **Rede Viaria.** Todas as categorías.

- **Servizos Públicos.** Categoría 7ª.

### **Artigo 32. ZONA DE ORDENANZA DE FINCA SINGULAR (3).**

Recolle esta ordenanza aquelas parcelas interiores do tecido tradicional de Camariñas nas que existen construcións catalogadas destinadas tanto a vivenda como a usos complementarios dela que se asentan sobre fincas que con respecto á zona edificada son dunha superficie significativa mente grande.

A edificación será polo xeral e preferentemente exenta dentro da parcela, aínda que se poida permitir excepcionalmente o acaroado en tramos de fronte que dean ás vías principais, naqueles casos en que se permita na ficha do elemento a ampliación en planta ou o aumento de volume, e non comprometa a outros elementos de valor do conxunto como muros, hórreos, etc.

Para actuacións como as de nova edificación, ampliación ou eliminación de volumes se requirirá da aprobación dunha figura de planeamento que regule a totalidade do ámbito da parcela a cal debe contar co Informe favorable da Consellería competente en materia de Cultura.

#### **32.1. Condicións de ordenación.**

As edificacións preexistentes poderán conservar a súa posición actual xa sexa esta acaroada, pareada ou exenta, salvo os recortes, ampliacións ou axustes que se recollan nos planos de ordenación para mellorar o viario ou harmonizar as condicións do conxunto, e no que se refire ás novas actuacións que se poidan levar a cabo segundo o nivel de protección do conxunto serán preferentemente exentas, agás no caso de que se permita a ampliación de planta ou o incremento de volume en construcións localizadas noutra posición e que dita actuación non comprometa elementos de valor patrimonial recollidos na ficha do catálogo, ou no caso de que existan medianeiras nas parcelas lindeiras que sexa conveniente tapar.

En todo caso, a nova edificación tratará de harmonizar preferentemente cos elementos existentes, e subsidiariamente (pero sen superalas) deberá adaptarse ás condicións xerais de volume recollidas no Artigo 18, ás condicións hixiénico sanitarias e de habitabilidade recollidas no Artigo 19 e ás condicións estéticas e tipolóxicas recollidas no Artigo 21 da presente normativa, salvo que a respecto desas condicións xerais (de volume, habitabilidade e estéticas) se detalle ou puntualice algún parámetro concreto nas condicións particulares de ordenación aplicables para o conxunto desta ordenanza, que serán as seguintes:

- **Aliñacións e rasantes.**

As aliñacións e rasantes serán aquelas recollidas nos correspondentes planos de ordenación, ou no seu defecto as actuais.

- **Situación da edificación.**

As edificacións situaranse dentro do espazo definido polas liñas obrigadas ou de referencia que se establezan nos planos de ordenación: aliñacións oficiais exteriores, e no seu caso a liña límite de edificación ou fondos máximos edificables, e dentro destas marxes situaranse prioritariamente de xeito que tapen as medianeiras existentes nas parcelas lindeiras.

As edificacións complementarias ou auxiliares cumprirán o disposto nas ordenanzas xerais (apartado 18.6) e as particulares aplicables contidas (no seu caso) na ficha correspondente.

- **Condicións de ocupación en planta:**

A ocupación máxima en planta da parcela será como norma xeral a das edificacións existentes, incluíndo todas as construcións que se ergan nela, na data de aprobación definitiva do Plan Especial, podendo chegarse a permitir a ampliación, o aumento de volume ou a nova construción dentro do conxunto catalogado cando non comprometan a conservación dos valores existentes, e neses casos aplicaranse as seguintes condicións xerais de ocupación:

- a) No caso de que se establezan nos planos de ordenación as aliñacións exteriores e fondos máximos edificables da nova edificación xa se define graficamente a súa ocupación.
- b) No caso de establecerse unha liña límite de edificación situarase esta dentro dese límite que condiciona a súa situación.
- c) A ocupación máxima será do 40%. Se na data de aprobación definitiva do plan especial xa existen edificacións na parcela para os usos principais que superen esta ocupación permitírase



conservala (sempre que non estea afectada polas aliñacións, fondos máximos edificables ou liña límite de edificación, pois nestes casos só se poderá conservar a parte non afectada por estes límites citados).

- d) Ademais deberase garantir que non se edifique no subsolo nin sobre rasante da parcela nunha superficie equivalente ao 50% da súa superficie total (a non ser que se indique unha ocupación maior na Ficha Individual correspondente ou nos planos de ordenación), para permitir a recarga natural do terreo polas augas pluviais; polo tanto esa superficie mínima deberá dispor de vexetación, arborado e nas zonas de tránsito de pavimento altamente permeable sobre o terreo natural, sendo preferible o seu tratamento con terra vexetal ou pavimentos granulares filtrantes. Esta reserva localizarase no interior da couzada preferentemente. Poderase incumplir este parámetro nos casos de edificacións existentes que se poidan permitir ao abeiro do punto b) anterior.

As edificacións complementarias ou auxiliares cumprirán o disposto nas ordenanzas xerais (apartado 18.6) e as particulares aplicables contidas (no seu caso) na ficha correspondente.

– **Edificabilidade:**

A edificabilidade da parcela será como norma xeral a das edificacións existentes, incluíndo todas as construcións que se ergan nela, na data de aprobación definitiva do Plan Especial incrementada nun 15%, podendo chegarse a establecer na ficha correspondente unha edificabilidade maior naqueles casos onde se poida permitir a ampliación, o aumento de volume ou a nova construción dentro do conxunto catalogado cando non comprometan a conservación dos valores existentes. Poderase superar este parámetro nos casos de edificacións existentes que se poidan permitir ao abeiro do punto c) do apartado de ocupación anterior, pero aténdose aos límites gráficos dos planos de ordenación a respecto de alturas, aliñacións, fondos máximos edificables ou liña límite de edificación.

– **Recuados:**

O recuado posterior para as novas edificacións será de 3 metros. No caso de edificacións illadas o recuado nos lados libres será cando menos de 3 metros, recibindo o paramento o tratamento de fachada.

– **Alturas:**

Altura máxima sobre rasante (AMR):

Recóllese nos alzados dos planos de ordenación onde se refire a altura máxima para as edificacións en contacto coas rúas para cada fronte edificatoria e/ou na ficha individual correspondente. Como criterio xeral manteranse as alturas das edificacións existentes dentro dos ámbitos catalogados, no caso de permitírense a ampliación, o aumento de altura ou de volume, para os usos principais non se permitirá superar a altura correspondente a planta baixa + 1, nin a altura de cornixa máxima dos xa existentes, en tanto que para aqueles outros secundarios ou complementarios como os de garaxe, almacenamento, etc., a altura máxima de cornixa dende a rasante da rúa ou o terreo será como moito de 3,00 metros.

Altura máxima permitida (AMP):

No caso de frontes edificatorias (ou de fachadas situadas no interior da parcela) nas que a liña de cornixa non aparece debuxada nos planos de ordenación, a altura máxima permitida será como moito de 1,20 metros superior á máxima sobre rasante de referencia aplicable nesa fachada ou fronte, tanto na rúa como no interior da parcela.

– **Voos, beirados e cornixas:**

Nas edificacións existentes poderanse manter os elementos existentes se nada se di en contra na Ficha Individual correspondente.

Como criterio xeral para as novas edificacións, agás que compositivamente fosen imprescindibles para poñer en valor ás preexistencias e non deturpar a imaxe do conxunto, os novos voos estarán prohibidos. Para o resto de elementos, as condicións aplicables para as novas edificacións serán as xerais establecidas, tratando de harmonizar cos elementos existentes.

– **Cubertas:**

Para os usos principais a altura do cumio da cuberta poderá acadar, dende a cornixa, valores semellantes aos das edificacións xa existentes buscando en todo momento harmonizar con elas

en canto a dimensións, composición e volumetría. No caso das construcións de carácter complementario das principais, a altura máxima dende a cornixa buscará e xustificará tamén a harmonización co xa construído, non podendo exceder neste caso os 2 m. de altura. En calquera caso, e unha vez cumpridas as condicións anteriores, as condicións máximas aplicables para as novas edificacións serán as xerais establecidas.

– **Aparcadoiros:**

Se as condicións da parcela e da protección do conxunto o permiten dispórase de 2 prazas de estacionamento por vivenda ou por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, na parte non destinada a uso residencial.

Na ficha individual de cada parcela poderanse establecer condicións máis pormenorizadas a respecto de calquera destes aspectos relativos á ordenación concreta da parcela, que será de aplicación prioritaria a respecto das condicións xerais anteriores, e tamén se establecen nela os niveis de intervención sobre cada unha das edificacións existentes (segundo o regulado no Artigo 13), establecéndose por defecto nas partes baleiras das parcelas o nivel 5 de intervención (cando se permitan edificar segundo a ordenación aplicable).

– **Modificación da realidade parcelaria:**

Nas parcelas correspondentes a esta ordenanza non se permiten procesos de agregación, segregación ou división debendo manterse a integridade da propiedade.

### 32.2. Condicións de uso.

Os usos permitidos reflíctense igualmente na Ficha Individual. No suposto de que non se fixasen, permitiríanse con carácter xeral os seguintes usos, clases e categorías:

RESIDENCIAL. Categorías 1<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup>.

HOTELEIRO. Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup>.

TERCIARIO XERAL:

- **Comercio.** Categorías 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.

- **Oficinas.** Categoría única (5<sup>a</sup>).

- **Recreativo e Reunión.** Categorías 6<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> e 9<sup>a</sup>.

INDUSTRIAL:

- Categoría 1<sup>a</sup> situacións B e C.

- Categoría 2<sup>a</sup> situacións B, C e D.

DOTACIONAL:

- **Educación.** Categorías 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.

- **Sociocultural.** Categorías 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup>.

- **Asistencial.** Categorías 5<sup>a</sup> e 6<sup>a</sup>.

- **Sanitario.** Categorías 7<sup>a</sup> e 9<sup>a</sup>.

- **Deportivo.** Categoría 10<sup>a</sup>.

- **Administración Pública.** Categoría única (13<sup>a</sup>).

- **Relixioso.** Categoría única (14<sup>a</sup>).

- **Servizos Públicos.** Categorías 20<sup>a</sup> e 21<sup>a</sup>.

GARAXE-APARCADOIRO. Categorías 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.

AGROPECUARIO. Categoría 1<sup>a</sup>.

ESPAZOS LIBRES. Todas as categorías.

TRANSPORTE E REDE DE COMUNICACIÓN:

- **Rede Viaria.** Todas as categorías.

- **Servizos Públicos.** Categoría 7<sup>a</sup>.

### Artigo 33. ZONA DE EQUIPAMENTOS (EQ).

Está constituída polas zonas onde xa existen ou se prevé que existan, con carácter exclusivo, dotacións de carácter equipamental.

#### 33.1. Condicións de ordenación.

Con carácter xeral, e se non se especifica un valor distinto nas fichas individuais das parcelas dotacionais, os edificios ou parcelas que o presente PEPRI contempla como destinados a equipamento poderán acadar a edificabilidade máxima recollida neste artigo e cando menos poderán conservar a das edificacións que xa se localizan nas parcelas. As condicións de ordenación de elementos singulares ou de ordenación complexa poderanse fixar nas correspondentes ficha individuais que se recollen nun anexo da presente normativa.

Os equipamentos existentes no momento presente así como os que se podan executar ata a súa aprobación definitiva dentro do ámbito do PEPRI considéranse dentro de ordenación cos seus actuais parámetros urbanísticos, agás que nas fichas individuais se determinen condicións diferentes.

Para as novas actuacións, se estas non veñen referenciadas ou concretadas nas fichas das parcelas onde se localicen rexerán para estas zonas as seguintes condicións:

- Aliñacións e rasantes: as fixadas polo presente Plan, ou no seu defecto as existentes.
- Parcela mínima: non se fixa.
- Ocupación máxima en planta. Con carácter xeral para os novos equipamentos serán as seguintes:
  1. En parcelas con superficie menor ou igual a 500 m<sup>2</sup> poderase ocupar o 70% da parcela, agás que os usos ou actividades a implantar requiran o emprego da totalidade da mesma.
  2. En parcelas con superficie superior aos 500 m<sup>2</sup> poderase ocupar o 50% da respectiva parcela.
- No caso dos equipamentos que figuren como existentes dentro do ámbito do PEPRI tanto na relación de dotacións do mesmo como do PXOM permítense as ocupacións actuais aínda que superen as establecidas con carácter xeral.
- Edificabilidade máxima:
  - 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para os sistemas locais.
  - 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para os sistemas xerais.
- Altura máxima de cornixa:
  - 7 m para os sistemas locais.
  - 10 m para os sistemas xerais.
- Nº de plantas:
  - 2 (PB + PA). Sistemas locais. Permítense sotos e aproveitamentos baixo cuberta.
  - 3 (PB + 2). Sistemas xerais. Permítense sotos e aproveitamentos baixo cuberta.

No caso de querer establecer novos equipamentos en edificios ou parcelas dentro do ámbito deste Plan as condicións volumétricas serán as fixadas na Ficha Individual de Edificios ou no seu defecto as recollidas neste artigo, permitíndose todos os usos contemplados no apartado 33.2 do presente artigo.

En todo caso, a nova edificación tratará de harmonizar preferentemente cos elementos existentes, e subsidiariamente (pero sen superalas) deberá adaptarse ás condicións xerais de volume recollidas no Artigo 18, ás condicións hixiénico sanitarias e de habitabilidade recollidas no Artigo 19 e ás condicións estéticas e tipolóxicas recollidas no Artigo 21 da presente normativa, salvo que a respecto desas condicións xerais (de volume, habitabilidade e estéticas) se detalle ou puntualice algún parámetro concreto nas condicións particulares de ordenación aplicables para o conxunto desta ordenanza ou na Ficha Individual.

A respecto dos niveis de intervención sobre cada unha das edificacións existentes (segundo o regulado no Artigo 13), regúlanse nas fichas de parcelas, establecéndose por defecto nas partes baleiras das parcelas o nivel 5 de intervención (cando se permitan edificar segundo a ordenación aplicable).

– **Modificación da realidade parcelaria:**

Como norma xeral se tenderá ao mantemento das parcelas existentes e calquera alteración na superficie parcelaria que se pretenda realizar deberá ser informada polo órgano autonómico con competencia en patrimonio cultural.

Permítese a segregación dunha parcela e a conseguinte agregación da antedita parte segregada a outra co fin de regularización dos lindes entre ambas sempre que a variación na parcela menor non supere o 15% da súa superficie orixinal, e que como consecuencia da antedita variación non se poñan en risco peches tradicionais de fábrica existentes ou outros elementos que merezan protección. En xeral non se permitirá a agregación de parcelas completas, agás aqueles casos concretos que contén coa autorización expresa do órgano autonómico con competencia en patrimonio cultural.

Excepcionalmente, e só tras a emisión do informe favorable do organismo autonómico con competencia en patrimonio cultural e que se garanta que as propiedades resultantes non poñen en risco a existencia de peches tradicionais ou outros elementos que sexan merecentes de protección, se poderá permitir a división de parcelas en outras de menor tamaño co fin exclusivo de execución de sentenzas xudiciais ou a implantación ou renovación de infraestruturas ou dotacións (equipamentos, espazos libres, etc) dentro do ámbito do PEPRI.

### **33.2. Condicións de uso.**

Nesta zona permitiranse tódolos usos dotacionais.

## **Artigo 34. ZONA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES (EL).**

Constitúen esta zona de ordenanza todos aqueles espazos destinados ao lecer ou descanso da poboación, tales coma prazas, paseos, parques, parques infantís, itinerarios históricos, lúdicos, etc. etc.

### **34.1. Condicións de ordenación.**

As condicións de ordenación, agás que realicen fichas individualizadas do catálogo de espazos libres, nestas zonas serán as seguintes,:

- Non se poderá autorizar ningún tipo de edificación permanente nestas zonas, permitíndose só a instalación de quioscos para venda de prensa, lambetadas, etc., palcos da música ou construcións típicas dos parques (para lecer dos nenos, pequenos auditorios ao aire libre, gaiolas de aves e paxaros, alpendres para útiles de xardinería, limpeza, servizos de aseo, etc.). cunha ocupación total en planta da edificación que non poderá exceder do 5 % de cada área e cunha altura máxima de 5 metros.
- Tamén se poderán instalar pistas de baile ou deportivas, parques infantís e zonas de xogo.

### **34.2. Condicións de uso.**

Non se permitirán aquí máis usos que os sinalados no artigo anterior: espazos libres e/ou axardinados. Haberá liberdade para proxectar cada área desta ordenanza, podendo dispor de espazos arborados, peches de sebes ou cerramentos pétreos e metálicos; zonas de xardín baixo (parterres, macizos, rocallas ou calquera outra modalidade de axardinamento), áreas de espazos arquitectónicos sen vexetación, etc.

### **34.3. Espazos libres situados en zona de DPMT.**

Nas zonas verdes e espazos libres situados dentro do Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) situadas dentro do ámbito do PEPRI, e que no presente documento se identifican como "Sistema de Espazo Libre Estatal de DPMT", estarase ao disposto na vixente Lei de Costas e no seu Regulamento.

**Artigo 35. HÓRREOS, CRUCEIROS E PETOS DE ÁNIMAS.**

En relación a estes elementos se estará ó previsto no art. 92 da LPCG con respecto da construción de peches perimétricos ou instalacións acaroadas a hórreos, actuacións de conservación ou restauración e movemento dentro do seu contorno.

"Aprobado definitivamente polo Pleno con data 27 de maio de 2022"

## **TITULO V. DO CATÁLOGO**

**Artigo 36. CONDICIÓN XERAIS.**

Redáctase o presente Catálogo co gallo de establecer os **elementos e edificios protexibles**, e as pautas de intervención e recuperación arquitectónica e urbanística do ámbito do PEPRI.

O Catálogo define tres niveis de protección: 1º, 2º e 3º, que se corresponden cos seguintes:

Nivel 1º: Protección de carácter integral.

Nivel 2º: Protección de carácter estrutural.

Nivel 3º: Protección de carácter ambiental.

As fichas dos elementos catalogados recóllense nun tomo anexo.

Aplicaranse con carácter xeral as condicións que se recollen no Título X da normativa do PXOM vixente a respecto dos elementos catalogados, os niveis de protección e as actuacións ou obras permitidas nesas elementos (aínda que regúlanse con mais detalle estas obras e os niveis de intervención sobre cada unha das edificacións existentes nas fichas de parcelas segundo o regulado no Artigo 13, e sobre todo son de maior interese neste caso as que se refiren aos elementos catalogados, pertencentes aos niveis 1º, 2º e 3º alí regulados), coas pormenorizacións que –no seu caso- se recollen na presente normativa.

A tal efecto sinálanse os criterios xerais seguintes:

1. Respetaranse as características esenciais do inmovible, elemento ou espazo catalogado, sen prexuízo de que poida autorizarse o uso de elementos, técnicas e materiais actuais para a mellor adaptación do ben ao seu uso e para valorar determinados elementos ou épocas.
2. Conservaranse as características volumétricas e espaciais definidoras do inmovible, elemento ou espazo, así como as contribucións de distintas épocas. No caso de que excepcionalmente se autorice algunha supresión, esta quedará debidamente documentada.
3. Evitaranse as reconstrucións hipotéticas, agás nos casos en que a existencia de suficientes elementos orixinais así o permita (ou cando a reconstrución sexa obrigada por un anterior derrubamento autorizado ou non).
4. Non poderán realizarse adicións miméticas que falseen a autenticidade histórica do inmovible, elemento ou espazo catalogado.
5. Cando sexa indispensable para a estabilidade e o mantemento do inmovible, elemento ou espazo, a adición de materiais deberá ser recoñecible. En calquera dos tipos de obra de que se trate hase esixir a nidia distinción entre os elementos que se conservan e os de nova incorporación, co gallo de que non se desvirtúen os elementos xenuínos (a non ser que as intervencións se produzan sobre edificios pertencentes á mesma xeira –temporal e tipolóxica- na que se produce a intervención, é dicir: nas obras de arquitectura contemporánea).
6. Recuperaranse os elementos e materiais de valor que poidan ser de reemprego, en calquera tipo de obras de intervención, coa finalidade de manter o carácter da arquitectura orixinal. En especial: peches, cubertas, carpintería exterior, chemineas, elementos ornamentais, cerrallaría.
7. Impediranse as accións agresivas nas intervencións sobre os paramentos e elementos construtivos.

**Artigo 37. OBRIGAS XERAIS DOS PROPIETARIOS DOS BENS INCLUIDOS NO CATÁLOGO A RESPECTO DAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DA EDIFICACIÓN.**

Os propietarios de terreos e edificacións, de acordo co establecido no artigo 6 e 12 do Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana así como o disposto no artigo 32 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia (Lei 5/2016, do 4 de maio) e no art. 36 e concordantes da Lei do Patrimonio Histórico Español, fican obrigados a mantelos na súa integridade, impedindo a súa perda, destrución ou deterioración, e asumindo para isto as obras precisas, cuxo custo serán satisfeitos polos titulares ou pola Administración, nos termos que establece a lexislación aplicable.

Así mesmo, en virtude do establecido no artigo 135 da LSG os propietarios de edificacións e terreos están obrigados a conservalos nas condicións legais para servir de soporte aos usos compatibles coa ordenación territorial e urbanística.

Igualmente, o Artigo 12 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia establece os deberes de conservación e rehabilitación dos propietarios de vivendas, que veñen obrigados a conservar as súas condicións normais de funcionalidade, seguranza, salubridade, ornato público e habitabilidade, de acordo coas determinacións do proxecto técnico que servise de base para o outorgamento da licenza urbanística, co establecido no plan de mantemento e conservación do edificio e coas esixencias da normativa urbanística, ambiental e técnica da edificación, e para iso deberán levar a cabo as obras de rehabilitación que resulten necesarias sobre os elementos comúns ou privativos dos edificios e vivendas, cando o incumprimento do deber de conservación ou a insuficiencia das medidas adoptadas supoñan unha deterioración das condicións normais de funcionalidade, seguranza, salubridade, ornato público e habitabilidade.

### 37.1 Prazos.

Establécese un prazo máximo de 4 anos para encetar a rehabilitación dos edificios correspondentes ao nivel de protección Integral, e un prazo de 8 anos para os de nivel Estrutural e Ambiental.

No caso de que vencesen estes prazos, poderase decretar a súa rehabilitación forzosa segundo o disposto no art. 4 da Lei 1/2019, de 22 de abril de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas de Galicia (en adiante LRUG), ou ben ditar as ordes de execución de obras concretas de conservación, renovación, ou reforma que se estimen convenientes.

### 37.2 Subvencións e axudas.

Se as obras necesarias segundo as ordes de execución superan o límite da obriga de conservación que lles corresponde aos propietarios, realizaranse con cargo aos fondos da entidade que as ordenase, co obxecto de obter melloras de interese xeral.

Tratarase por todos os medios a consecución das axudas e subvencións das Administracións Públicas ás que se fai referencia no Art. 78 da LRUG, e as que en concreto se citan na da presente Normativa, co gallo de facer realmente efectiva a rehabilitación necesaria no ámbito. Xa máis en concreto, nos termos previstos no capítulo IV do título II da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, as administracións públicas competentes en materia de vivenda fomentarán actuacións de conservación e rehabilitación do patrimonio inmobiliario de Galicia, e as de adquisición e arrendamento protexidos de vivendas, para favorecer a efectividade do dereito a unha vivenda digna e axeitada.

## Artigo 38. OBRIGAS CONCRETAS DOS PROPIETARIOS DESTES BENS QUE SE ATOPEN EN ESTADO RUINOSO.

1. Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben incluído no catálogo do PEPRI, amais da obriga consignada no artigo, anterior e conforme ao disposto no artigo 36 e concordantes da Lei do Patrimonio Histórico Español e 32 da Lei do P.C.G., xa citada, terán a de proceder, mesmo, á reconstrución total ou parcial no suposto de que o ben se atope en estado ruinoso. Todo isto independentemente de que se as obras exceden dos límites do deber de conservación que lles corresponde aos propietarios acaden a cooperación das Administracións competentes (Concello, Dirección Xeral do Patrimonio Histórico, etc.) para abordar as obras necesarias ao respecto, como se sinala no artigo 4.4 do Real Decreto Lexislativo 7/2015.
2. En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PEPRI, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, se non conta coa autorización expresa da Administración competente na protección do Patrimonio Histórico (Consellería de Cultura) como se determina no artigo 24 da Lei do Patrimonio Histórico Español) e 39 e seguintes da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, quen no caso de concederse terá que ter en conta o nivel de protección do edificio en cuestión (Sentencia do T.S. de 23/9/1988).
3. O Concello, unha vez aprobado definitivamente o PEPRI, comunicará aos propietarios dos inmobles aos que se fai referencia nos apartados anteriores, as obrigas en cuestión, os prazos para realízalas e as sancións que se lle imporán no caso de que se incumpran as ditas obrigas (previa a aprobación da correspondente Ordenanza).



## **TITULO VI. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

**Artigo 39. PROPOSTAS DE ACTUACIÓN NO ESPAZO PÚBLICO.**

Dentro do ámbito do PEPRI de Camariñas delimitáanse áreas de actuacións específicas dentro do espazo público, denominadas “propostas de actuación”. Tal como se reflicte no apartado 4.7.2 da Memoria Xustificativa no que se explican estas propostas de ordenación correspondente no que se delimitan un total de 4 áreas.

Trátase de actuacións que, conservando a estrutura fundamental do espazo e cumprindo as ordenanzas xerais das obras de urbanización así coma as de espazos libres e zonas verdes, se encamiñan a acadar os seguintes obxectivos:

- Creación dun espazo urbano de calidade integrado na rede xeral de espazos públicos tanto a nivel viario coma estancial.
- Valorar e incluír as preexistencias na proposta tendo carácter prioritario os elementos catalogados e o arborado autóctono ou de gran porte. Preservando, no posible a memoria colectiva e histórica do espazo.
- Primar os tránsitos peonís fronte ó tráfico rodado, mellorando a accesibilidade e incentivando os percorridos peonís entre os distintos espazos públicos.
- Incentivar a busca de perspectivas e fondo urbanos, pondo en valor os puntos nos que se aprecian eses valores engadidos que proporciona a topografía do ámbito.

**Artigo 40. MEDIDAS DE FINANCIAMENTO OFICIAL.**

O marco xurídico de referencia vén constituído principalmente e no que é de competencia autonómica pola “Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia” e pola “Lei 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia”, que veñen a supoñer unha mellora significativa e substancial na situación precedente. Polo tanto, e no que é de interese, alcanzan especial significación as medidas de financiamento oficial, medidas que veñen determinadas, dunha banda polo Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación para o período 2018-2021 que establece as axudas por aplicar, e doutra e a efectos de xestión, polos decretos autonómicos da Xunta de Galicia que regularán territorialmente as axudas por el previstas.

O financiamento oficial regulase por tanto segundo o disposto no Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda 2018-2021.

Aos efectos do disposto nestes decretos, entenderase como **Área de Rehabilitación Integral** a totalidade do ámbito, mentres non se delimiten ámbitos máis específicos a este respecto.

Vigo, Decembro de 2021.

Polo Equipo Redactor:

Asdo. Calixto Escariz Vázquez.

Director do Equipo Redactor do PEPRI de Camariñas.