

## CAMBADOS

## E D I C T O

Aprobado definitivamente, por acordo plenario do 30.12.99, o Plan Especial de Protección e Ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, e dando cumprimento ó disposto polo artigo 48 da Lei 1/98, do Solo de Galicia, en relación co apartado d) do artigo 8 da Lei 7/95, faise pública a normativa do mesmo, ós efectos da súa entrada en vigor.

**NORMAS URBANISTICAS XERAIS  
E PARTICULARES:**

**1.B.—NORMAS XERAIS**

**1.B.1. NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPAIS**

O ámbito deste Plan Especial de Protección queda incluído no ámbito das Normas Subsidiarias Municipais, polo que as súas determinacións quedan sometidas á Normativa Urbanística Xeral de todo o municipio e ás que fixese referencia expresa para este Plan Especial.

O presente Plan Especial modifica a delimitación do seu propio ámbito, segundo as especificacións das propias Normas Subsidiarias (art. 2.3.3.4.) de xeito que a aprobación do presente documento suporá a aprobación da modificación das Normas Subsidiarias no tocante á delimitación do Ambito do presente Plan Especial.

**1.B.2. NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOXICA**

1.—Ambito.—O ámbito de actuación do Plan define unha área que comprende a maior parte da actual vila de Cambados, situada ó longo da franxa costeira.

A súa trama urbana actual articúlase a partir da expansión e crecemento de 3 espazos históricos orixinais: Cambados, Fefiñáns e Santo Tomé.

2.—Marco legal.—O seu réxime xurídico rexerase de acordo coa Lexislación Urbanística e a de Patrimonio Cultural.

3.—Zonificación arqueolóxica.—3.1.—Delimítanse no ámbito do Plan Especial as áreas de fertilidade arqueolóxica definadas a partir da análise conxunto do rexistro arqueolóxico, das fontes documentais e da dinámica histórica evolutiva do entramado urbano.

A.1.—Illa de San Sadurnino.

A.2.—Núcleo tradicional de Santo Tomé.

A.3.—Espacio urbano de Cambados.

A.4.—Vila de Fefiñáns.

A.5.—Unidades de Patrimonio Significativo dentro da trama.

3.2.—A zonificación recollida nestas ordenanzas poderá ser modificada como consecuencia dos resultados obtidos a partir das intervencións arqueolóxicas, da análise da documentación histórica, ou ben polo achado de bens arqueolóxicos que sexan descubertos por casualidade.

3.3.—Toda modificación na zonificación arqueolóxica deberá tramitarse a través dalgunha figura prevista para tal fin nos artigos 49 e 50 da Lei do Solo de Galicia.

4.—Protección arqueolóxica.—Establécense dous niveis xenéricos de protección atendendo á potencialidade arqueolóxica de cada espazo e a natureza das obras permitidas.

4.1.—Protección arqueolóxica integral:

4.1.1. Afecta á Illa de San Sadurniño.

O seu límite ben contido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do ben e o seu contorno máis inmediato. Incluíndo nel e neste caso concreto o espazo intermareal próximo á Illa.

Aparece representado na cartografía coa sigla A1.

4.1.2. So se permitirán accións encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

4.2.—Cautela Arqueolóxica:— 4.2.1. Defínese naquelas áreas onde pese a non existir xacementos arqueolóxicos inventariados, é posible preve-la aparición de restos arqueolóxicos.

Aparecen grafiadas na cartografía como A2, A3, A4 e A5.

4.2.2. A cautela implicará a realización dun control arqueolóxico durante os labores de remoción de terras, que será executado baixo a dirección e seguimento de técnico arqueólogo autorizado pola Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

4.2.3. As obras de promoción pública ou municipal que se desenvolva na rede viaria ou espazos libres dentro do ámbito do presente Plan Especial, e que impliquen remoción de terra, atópanse suxeitas á Cautela Arqueolóxica.

Estas obras suponen unha ocasión única para coñecer e rexistrala estratigrafía xeral da Vila, documentando a posible existencia de restos, o seu estado de conservación e a súa relevancia.

5.—Tramitación.—5.1. Solicitudes de Licencia Municipal.

Os actos suxeitos a licencia que supoñan a remoción de terras que poidan afectar ó substrato arqueolóxico deberán adxuntar un preceptivo proxecto de actuación arqueolóxica e segui-la tramitación que se relaciona de seguido; sen menoscabo doutras autorizacións necesarias, segundo a lexislación urbanística e sectorial vixente.

5.1.1. O promotor presentará por triplicado, xunto co proxecto de obra, un proxecto de actuación arqueolóxica que se axeite ó establecido na lexislación vixente.

5.1.2. Con carácter previo a concesión de licencia, o arqueólogo municipal informará sobre a adecuación da solicitude ó Plan Especial, ou no seu caso deberá solicitar que se emenden as posibles deficiencias do proxecto.

5.1.3. O Concello remitirá á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural dúas copias do proxecto, achegándolle o informe preceptivo e favorable do arqueólogo municipal, así como a licencia municipal.

5.1.4. O inicio das obras quedará condicionado á preceptiva autorización do proxecto arqueolóxico por parte do Director Xeral do Patrimonio Cultural.

5.1.5. O Director Xeral do Patrimonio Cultural resolverá sobre a autorización do proxecto arqueolóxico e comunicarllo ó Concello, promotor e arqueólogo.

5.1.6. O arqueólogo deberá comunicar con suficiente antelación á Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo e ó Concello o inicio e final da intervención co fin de que poida ser obxecto de inspección por parte do arqueólogo municipal ou ben polos arqueólogos da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

5.1.7. Rematada a actuación, e no prazo de 10 días, o promotor presentará por triplicado o informe valorativo, asinado polo arqueólogo director, no Concello, quen, á súa vez, llo remitirá por duplicado ó organismo competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo, achegando o informe do arqueólogo municipal no que se especificará a necesidade de amplia-la intervención, ou ben sobre a conservación dos restos arqueolóxicos.

5.1.8.—A Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, á vista da documentación remitida, resolverá o que estime oportuno, comunicando a súa resolución ó Concello de Cambados, que dará traslado desta ós interesados.

5.1.9.—No caso de ser necesario e como medida precautoria, a Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo, a instancias do Concello, poderá determinar, se procede, a paralización das obras ou remocións e ordena-lo tipo de actuación arqueolóxica que considere máis adecuado.

5.2.—Tramitación simplificada.—De forma excepcional, cando exista risco de destrución inmediata de restos arqueolóxicos, ou as obras se deban a emerxencias ou causas de forza maior, a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural autorizará, por procedemento simplificado, a realización da intervención arqueolóxica necesaria, segundo o establecido na lexislación vixente.

5.3.—Achados casuais.—O achado ou descubrimento casual de obxectos e restos materiais que se supoña que poidan posuír ou posúan os valores que son propios do patrimonio cultural galego e que fosen descubertos por casualidade ou como consecuencia de calquera tipo de remocións de terra, demolicións ou obras de calquera índole, porase inmediatamente en coñecemento do órgano competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo, e do Concello procedéndose á suspensión cautelar dos traballos segundo o disposto no artigo 59.4 da Lei 8/ 1995, de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia.

5.4.—Conservación e posta en valor do patrimonio arqueolóxico.—No caso de que os restos ou estruturas arqueolóxicas localizadas posúan unha entidade e natureza tal que merezan ser conservados, o Concello elevará proposta de actuación ó órgano competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo sobre a súa conservación de posta en valor, achegándolle un informe dos técnicos municipais. Proposta que deberá ser asinada polo técnico arqueólogo designado polo promotor e na que deberá quedar constancia das modificacións que supoña para o proxecto da obra. A Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo, emitirá resolución, con carácter preceptivo e vinculante, sobre o devandito proxecto.

Neste caso, a Administración municipal establecerá as vías de compensación ó promotor ou propietario da obra.

6.—Infraccións.—Considerarase infracción urbanística toda actuación ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que estean tipificadas e sancionadas pola lexislación do Patrimonio Cultural, así como as tipificadas no Código Penal.

**1.B.3. PRESERVACION DO PATRIMONIO  
ARQUITECTONICO NA TOTALIDADE DO  
AMBITO DO PLAN ESPECIAL. (CRITERIOS  
XERAIS DE CONSERVACION E  
CATALOGACION)**

Redáctanse as presentes Normas para garanti-la protección e a preservación de todos e cada un dos elementos arquitectónicos comprendidos dentro do Ambito do Plan e co nivel que se determine nas correspondentes Fichas e Planos de Ordenación e Catalogación.

Neste sentido, o aumento do ámbito do Plan Especial responde ó obxectivo de completar cuarteiróns ou incluír partes compactas destes, tanto por amplia-la protección ás edificacións de importancia arquitectónica, como por incluír dentro do ámbito zonas de importancia ambiental que deben ter certo tratamento específico e que as Normas Subsidiarias non contempla.

Con estas Normas Urbanísticas Xerais preténdese definir prioritariamente o criterio de conservación que ha de imperar de maneira inequívoca no ámbito do Plan, considerando que o importante é introducir uns conceptos xerais claros e sinxelos de conservación e de adaptación das edificacións, expresados xenericamente polo seu Nivel de Protección, Uso, Edificabilidade, Ocupación, Tipoloxía, Altura Máxima da edificación, tendo unha importancia relativa a cuantificación destes parámetros —indicados pormenorizadamente nas Fichas de Ordenación— sempre pendentes de que os comprobemos sobre o terreo os Servicios Municipais e que non pretendemos máis que ter unha cuantificación aproximada dos Aproveitamentos e da valoración das posibles Accións.

1º.—Quedan expresamente protexidos para a súa completa conservación, permitindo unicamente nestes as obras imprescindibles para a súa restauración, conservación e posta en uso (O uso sempre se supeditarán ás particularidades fundamentais do ben protexido, como explotación racional deste mesmo valor), aqueles edificios dos que a data de construción sexa anterior ó século XX, dos que a idade codificada se atope comprendida dentro dos valores de idade 4 e 5 dos correspondentes planos de idade da edificación e fichas de edificación.

Tamén quedan protexidos, con este mesmo rigor, aqueles edificios cunha idade inferior ós anteriores que, debido a súa calidade, a súa representatividade dentro dos do seu estilo e os seus valores arquitectónicos e culturais o merezan.

Quedarán protexidos, así mesmo, tódolos elementos que integren unha unidade morfolóxica recoñecida, sexan cerramentos, hortas, xardíns, hór-

reos, etc., definíndose particularmente as posibilidades de ampliación ou transformación para cada caso.

2º.—Dado que a maior parte conservada do patrimonio edificado construído con anterioridade a 1900 se compón de cerramentos de parcelas, fincas, murallas de pazos e as súas hortas, así como das plantas baixas dalgúns edificios:

Quedan expresamente protexidos para a súa completa conservación, con condicións moi concretas e restrictivas que permitan a posible apertura de ocios, todos aqueles muros de pedra que teñan sillares de gran tamaño con seccións superiores ós 30 cm e aqueles de labra manual.

3º.—Establécense pormenorizadamente para cada unha das parcelas e edificacións existentes as condicións que deberán cumprir as obras susceptibles de ser realizadas, ben sexan de Restauración, Conservación, Reforma, Reestructuración Parcial e Total, as obras de Demolición, Substitución, Ampliación e de Nova Planta.

4º.—As parcelas ocupadas por edificacións de recente construción e que non estivesen catalogadas expresamente quedan sometidas á protección ambiental de carácter xeral para todo o ámbito do plan, debendo introducir as correccións pertinentes para a súa adaptación ó contorno, segundo se especifica nas correspondentes fichas, co obxecto de suprimir edificacións abusivas, determinados corpos saíntes, cubertas inadecuadas e tratar convenientemente as súas medianeiras vistas.

5º.—Redáctanse as normas xerais que regularán as edificacións susceptibles de ser ampliadas e aquelas que puidesen desenvolverse nas parcelas non edificadas, de forma que produzan edificacións coherentes e respectuosas coa edificación protexida e o seu contorno.

Para estes efectos defínense inequivocamente os conceptos de número de plantas, altura máxima de cornixa e da edificación, así como as condicións de utilización dos baixocubertas e demais parámetros que regulen a forma e o volume das edificacións.

6º.—Nas Fichas de Ordenación quedan definidos os Parámetros Tipo asignados a cada cuarteirón, así como o seu Uso Característico.

Así mesmo, a Normativa Particular contida nas Fichas de Ordenación define pormenorizadamente para cada Parcela e Elemento os parámetros correspondentes a cada caso, podendo modificar, para os casos concretos que se estipule, os Parámetros Tipo asignados ó cuarteirón de casas correspondente con obxecto de adecua-la edificación ó

medio e para a mellor solución do contorno dos edificios catalogados.

7º.—Aqueles edificios que non se axusten ós parámetros asignados a cada cuarteirón e se consideren Fóra de Ordenación, nos graos que se estipula nas Fichas de Ordenación.

Establécense accións concretas encamiñadas a suprimilos ou adaptalos.

#### 1.B.4.—PARCELACIONES

Só se admitirán as agrupacións e as divisións de parcelas que se establezan expresamente neste Plan Especial, co obxecto de recuperar unidades morfolóxicas completas que foron divididas artificialmente por herdanzas ou por necesidades doutra índole que lle reporten un beneficio á colectividade.

A partir deste parcelario resultante do actual Planeamento quedan expresamente prohibidas a agrupación e maila división de parcelas.

Admitiranse as conexións funcionais entre os edificios pertencentes a distintas parcelas, sempre que:

- a) Como máximo se admita a conexión dos edificios existentes, mediante a perforación dos muros medianeiros, sempre e cando nun deles non se poida desenvolver un programa de vivenda mínimo.
- b) En ningún caso se producirá nun edificio con protección integral.
- c) Se respecten os límites de cada parcela, considerándoos como os límites formais de cada entidade edificada ou edificable, con independencia dos seus respectivos Niveis de Protección.
- d) Para edificios de nova planta a máxima conexión será tamén de dúas parcelas, debendo respecta-lo ritmo parcelario e volumétrico da rúa na que se atopen.

O motivo, non sempre comprendido, desta determinación é o de garantir, da forma máis simple e efectiva, a adecuación da escala dos edificios que puidese resultar á trama urbana existente; calquera caso particular que puidera precisa-la necesidade de agrupar ou dividir parcelas deberá xustificarse expresa e adecuadamente mediante a tramitación dunha Modificación do presente Plan Especial.

Sempre que a parcela o permita, admitirase a construción de máis dunha edificación, podendo ser estas de Uso Residencial, Colectivo ou Unifamiliar de conformidade coa normativa do cuarteirón. As edificacións deberán contar cun acceso inde-

pendente e directo á vía pública ou dun espacio aberto a esta de máis de 2 m de ancho.

Esto non fai senón aceptar unha situación de feito, na que dentro dunha mesma parcela poidamos atopar varias edificacións en réxime de Comunidade de Propietarios, no que a propiedade do solo pode ser compartida con independencia do réxime de propiedade dos edificios ou plantas. E dicir, que nun cuarteirón de Uso Residencial Unifamiliar puidese darse o caso de que dentro dunha parcela se resolvesen varias vivendas unifamiliares coas zonas de patio de uso privado que foran necesarias para cada unha, sempre e cando cada unha delas cumprira coas condicións de accesibilidade desde o viario público e co resto das ordenanzas.

Con esa determinación preténdese, ademais, recupera-lo “diálogo” entre edificacións, interconexión que existiu ó longo do desenvolvemento histórico das edificacións, obrigadas a compartilos seus espazos intersticiais, en contraposición ós edificios “con orelleiras”, que se estableceron nos últimos tempos con intención de enche-los cuarteirons a base de sucesivas edificacións entre medianeiras, que, sen respecta-la altura da edificación lindante, produce unha morea de aberrantes medianeiras, alleas ó espírito de calquera arquitectura.

#### 1.B.5.—NIVEIS DE PROTECCION

O nivel de protección depende da idade e do valor cultural de cada edificación ou elemento.

Cada nivel de protección caracterizarase por admitir certo tipo de Obras Características, encamiñadas a conservar xerarquicamente o máximo número de partes orixinais, reforzar ou substituí-las partes danadas orixinais que se conservasen, e introducir adecuadamente aqueles elementos arquitectónicos novos que fose necesario engadir, condicionados polas presentes normas.

A xerarquización dos elementos e conceptos para protexer, todos eles condicionados polo seu grao de conservación e as posibilidades reais de reparación e adecuación, en función da súa Idade e do seu Valor Cultural, é a seguinte:

- 1) Conservación do concepto tipolóxico e volumétrico.
- 2) Estructura portante de fronte e composición de ocós.
- 3) Estructura portante interior e escaleiras.
- 4) Forxados.
- 5) Cubertas.
- 6) Elementos Arquitectónicos e acabados exteriores.

7) Elementos e acabados interiores.

8) Conservación do uso orixinal.

A continuación defínense os distintos Niveis de Protección mediante os seus correspondentes tipos de Obras características e Admisibles.

#### PROTECCION INTEGRAL

Só se admitirán as obras de restauración, encamiñadas a mante-la edificación no seu estado orixinal. No caso de ser necesaria a reposición dalgúns elementos que a compoñen, efectuarase con elementos similares executados coas técnicas tradicionais.

En ningún caso se aceptará o aumento de plantas, nin a alteración formal dos seus elementos orixinais.

No seu caso, será necesaria a supresión dos engadidos que alteren a imaxe orixinal do edificio.

Os edificios singulares de gran valor histórico cultural recibirán ademais o cualificativo de monumentais, co obxecto de marca-la súa xerarquía.

Extraordinariamente, só para edificios onde a antiga rasante quedase nun nivel inferior ó actual e onde o oco de acceso non teña 1,80 m de altura sobre a rasante, nin unha altura de planta baixa superior ós 2 m. libres, medidos sobre a rasante actual, permitirase a desmontaxe e a posterior montaxe da súa sillería e demais elementos constructivos, con obxecto de eleva-la edificación, sempre que se establezan as suficientes garantías xurídicas e económicas, unidas á calidade do proxecto, como para que o Concello puidese executa-la reconstrución por acción substitutoria, en caso de incumprimento das previsións.

#### PROTECCION ESTRUCTURAL

Son características deste nivel as obras de restauración, reforma e ampliación.

Os edificios clasificados nesta categoría deberán conserva-la tipoloxía edificatoria á que pertencen os seus elementos estruturais, frontes, ocos, muros e escaleiras interiores, así como a tipoloxía da cuberta orixinal.

A substitución de elementos orixinais deberá efectuarse coas técnicas tradicionais, se ben se admitirán as solucións constructivas actuais que se efectúen coas suficientes medidas de adaptación, como por exemplo as cornixas de formigón que respecten as proporcións e as molduras das tradicionais, ou as cubertas que se executen con aceiro ou formigón, en substitución daquelas de madeira que resultasen irremediabiles.

Nesta categoría e sempre que o Documento de Ordenación o considere, poderase aumenta-lo número orixinal de plantas da edificación.

#### PROTECCION AMBIENTAL

Son características deste nivel as obras de ampliación, substitución e de nova planta.

A Protección Ambiental esténdese á totalidade do ámbito, excluídos os dous niveis anteriores, de maneira que calquera nova edificación conserve as características volumétricas e formais das edificacións históricas existentes no conorno, aceptándose a introducción de tipoloxías neutras que non entren en conflito con estas ou adquiran un protagonismo desproporcionado.

#### PROTECCION ARQUEOLOXICA

No punto 1.B.2.—do presente Documento III, TOMO 1º- NORMATIVA, acheganse os planos correspondentes ás distintas Zonificacións Arqueolóxicas, no nivel correspondente, ben sexa de Protección Arqueolóxica Integral ou de Cautela Arqueolóxica.

Así mesmo inclúese a Normativa Arqueolóxica para aplicar en cada caso.

##### NIVEL DE PROTECCION: INTEGRAL.

OBRAS CARACTERISTICAS: RESTAURACION. CONSERVACION E RESTAURACION DE ELEMENTOS ORIXINAIS. FRONTE, ESTRUCTURA, CUBERTA, ESCALEIRAS INTERIORES, USO. POSIBLE SUBSTITUCION PARCIAL DE ELEMENTOS ORIXINAIS.

##### NIVEL DE PROTECCION: ESTRUCTURAL.

OBRAS CARACTERISTICAS: REFORMA E AMPLIACION.—CONSERVACION DE ELEMENTOS ESTRUCTURALS ORIXINAIS. POSIBLE SUBSTITUCION PARCIAL DE ELEMENTOS ESTRUCTURALS. POSIBLE ELIMINACION DE ELEMENTOS INTERIORES. POSIBLE AMPLIACION EN ALTURA.

##### NIVEL DE PROTECCION: AMBIENTAL.

OBRAS CARACTERISTICAS: DEMOLICION, SUBSTITUCION E NOVA PLANTA. CONSERVACION FORMAL E VOLUMETRICA DA TIPOLOXIA ORIXINAL. POSIBLE INTRODUCCION DE NOVAS TIPOLOXIAS NEUTRAS. RECOÑECIMENTO DA ADECUACION DE NOVOS ELEMENTOS

##### NIVEL DE PROTECCION: ARQUEOLOXICA.

OBRAS CARACTERISTICAS: ESCAVACION E PROSPECCION ARQUEOLOXICA. TODO VACIADO REQUIRIRA INFORMAR OS SERVICIOS DE PROTECCION DO PATRIMONIO, DEBENDO COMUNICARSE A ELES A APARICION DE CALQUERA RESTO ARQUEOLOXICO EN TODO O AMBITO DO PLAN.

**NIVEL DE PROTECCION:** FORA DE ORDENACION.

**OBRAS CARACTERISTICAS:** DEMOLICION, ADAPTACION OU MANTEMENTO. SUPRESION TOTAL DO ELEMENTO. ADECUACION POR SUPRESION PARCIAL DE ELEMENTOS E ALTURAS. ADECUACION POR TRATAMENTO EXTERIOR SUPERFICIAL

#### 1.B.6.—EDIFICACIONES FORA DE ORDENACION

Distínguense os seguintes niveis:

**E.F.O.1.—TOLERABLES-** Admisibles. Obras de Mantemento e Conservación.

**E.F.O.2.—ADAPTABLES-** Admisibles Obras de Adaptación e Conservación.

**E.F.O.3.—INADAPTABLES-** Admisibles Obras de Demolición e Substitución.

1º.—Considéranse **TOLERABLES** aqueles edificios que ó ter sobrepasado a altura máxima asignada ó cuarteirón, ou tendo elementos arquitectónicos non estrictamente admisibles, conseguisen unha clara harmonía ou polo menos un impacto neutro sobre o contorno. Tamén se considerarán neste nivel aqueles edificios que aínda que claramente atentan contra o contorno, a súa supresión ou adaptación resulta inviable economicamente, quedando fóra de ordenación de forma meramente testemuñal, non contando a súa altura para efectos de defini-la Altura Tipo de cuarteirón e debendo corrixi-la súa inadaptação en caso de substitución da edificación.

2º.—Considéranse **ADAPTABLES** aqueles edificios ou elementos integrantes destes que supuxesen un impacto negativo sobre o medio e que por medio de operacións de supresión parcial de alturas, cambio de cuberta, supresión de infraconstrucións, modificación de ocos e carpinterías, enlucido ou pintado de paramentos que puidesen resultar acordes con esta Ordenación.

Nas fichas de Ordenación, no apartado de Fóra de Ordenación, tipifícanse as seguintes características:

Número de plantas excesivo.

Cuberta inadecuada.

Corpos voados inadecuados.

Medianeiras abusivas.

3º.—Considéranse **INADAPTABLES** aqueles edificios completamente inadaptados ó contorno e que, polo tanto, requiran unha supresión total do edificio ou de máis dunha planta completa.

#### ACCIONS CORRECTORAS

Como consecuencia directa dos distintos Graos de Fóra de Ordenación aparece a obrigatoriedade de efectua-las correspondentes accións encamiñadas a suprimir ou adecua-la edificación.

SUPRESION COMPLETA DE EDIFICIOS.

SUPRESION DE PLANTAS.

CORRECCION DE CUBERTAS.

CORRECCION DE CORPOS VOADOS.

CORRECCION DE FRONTES E ENLUCIDOS.

CORRECCION DE MEDIANEIRAS DESCUBERTAS.

CORRECCION DE CARPINTERIAS.

#### 1.B.7.—EDIFICIOS E ELEMENTOS EN RUINAS

Un edificio considerárase en estado ruinoso cando, por deterioro dos seus elementos, non teña as consideracións de ser útil e ademais supoña un perigo para a integridade das persoas ou produza un impacto negativo sobre a imaxe urbana do contorno.

Estas circunstancias non liberan ó edificio do seu correspondente nivel de Protección, debendo restaurarse, rehabilitarse ou reestructurarse segundo lle corresponde a cada caso. En caso de producirse unha ameaza de ruína, o Concello poderá obrigar ó propietario a toma-las medidas correctoras pertinentes, podendo chegar incluso a actuar en substitución do propietario, co obxecto de evitar maiores deterioros ou danos, revertendo o custo das obras ó seu propietario unha vez reestablecido o equilibrio.

En caso de abandono do mantemento da edificación por parte do propietario, ou ante a imposibilidade económica de que este se faga cargo da edificación, o Concello poderá reclama-la tutela do edificio, ben para exercer-la acción substitutoria ou para inicia-la expropiación desta.

#### 1.B.8.—USOS CARACTERISTICOS-COMPATIBILIDADES. MANTEMENTO E RECUPERACION DO USO RESIDENCIAL

Da información despréndese que, efectivamente, os tres núcleos que nos ocupan son marcadamente de Uso Global Residencial.

**SANTO TOME** considérase netamente como unha zona de Uso Residencial de Vivenda Unifamiliar Tradicional en "Barrio de Pescadores", na que a penas existen xardíns privados, agás dos patios interiores de parcela, en xeral situados no testeiro destas.

**FEFIÑANS** é, así mesmo, unha zona residencial, na que se combinan zonas de Vivenda Unifamiliar

Tradicional en "Barrio de Pescadores", mesturada con zonas de Vivenda Unifamiliar de maior tamaño, nas que se compatibilizan os usos comercial e o terciario en planta baixa. Tamén é o núcleo que maior proporción ten de edificios históricos singulares e na que mellor se conservaron e protexeron estes.

**CAMBADOS** é, sen lugar a dúbida, o núcleo máis dinámico e que máis transformacións sufriu recentemente, acaparando a maior parte da dotación de equipamento comercial e terciario do ámbito. A súa poboación, desde tempos históricos, caracterizouse por incluí-la maior proporción de artesáns e de profesionais, converténdose no centro gravitatorio da área de influencia do seu conxunto. O seu uso característico é sen dúbida o residencial, aínda que o seu parque de vivendas evolucionou cara ó Uso Residencial Colectivo con Equipamentos Terciarios, Comercial, Hostaleiro e Social en plantas baixas e en edificios exclusivos, así como importantes instalacións industriais nas inmediacións do porto.

O Uso Característico Pormenorizado por cuarteiróns é o que figura nas fichas xunto ós demais parámetros de cada cuarteirón e que resultan se-los seguintes:

**RESIDENCIAL.**

**TERCIARIO.**

**DOTACIONAL INDUSTRIAL.**

A cada Uso característico por cuarteiróns correspóndelle a seguinte táboa de compatibilidades con outros Usos Pormenorizados Complementarios.

**O USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL DE BLOQUES DE CASAS ADMITE OS SEGUINTE USOS CARACTERISTICOS DE PARCELA:**

#### VIVENDA COLECTIVA

**COMPATIBLE CON:**

**VIVENDA UNIFAMILIAR:** Admítense os Despachos Profesionais en calquera situación.

**TERCIARIO: LOCAL,** con acceso independente. Umbrais Domésticos.

**DOTACIONAL: LOCAL** en planta baixa con acceso independente. Umbrais Domésticos.

**INDUSTRIA: TALLER ARTESANAL** con acceso independente. Umbrais Domésticos.

#### VIVENDA UNIFAMILIAR

**COMPATIBLE CON:**

**TERCIARIO: LOCAL** con acceso independente. Umbrais Domésticos.

**DOTACIONAL: LOCAL** en planta baixa con acceso independente. Umbrais Domésticos.

**INDUSTRIA: TALLER ARTESANAL** con acceso independente. Umbrais Domésticos

#### TERCIARIO EN PARCELA EXCLUSIVA

**COMERCIO:** Tamaño máximo 500 m<sup>2</sup>. Umbrais Domésticos.

**OFICINAS:** En tódalas súas modalidades.

**INDUSTRIA:** Talleres artesanais. Umbrais de Compatibilidade Domésticos.

#### DOTACIONAL EN PARCELA EXCLUSIVA

**E. SOCIAL:** En tódalas súas modalidades.

**E. DOCENTE:** En tódalas súas modalidades.

**E. OCIO CULTURAL.** Capacidade máxima 50 persoas. Umbrais Domésticos.

**E. DEPORTIVO.** En tódalas súas modalidades.

Para Usos Dotacionais de maior capacidade será necesaria a condición de actuar en cuarteirón exclusivo, ou corrixi-lo impacto ambiental que puidese ocasionar a implantación do uso.

**INDUSTRIAL.**—Este uso considérase transitorio, debendo reconverterse cara a servizos e almacéns de venda polo miúdo, resultando tamén moi interesante a súa reconversión en uso dotacional ocio-cultural, o que axudaría a reconverter-las naves existentes en auditorios e salas de reunión, co mantemento da edificación e sen perde-la oportunidade de aproveita-la súa característica máis esencial e máis difícil de atopar noutras edificacións; a súa diafanidade e o seu gran tamaño.

Considéranse características deste uso:

**INDUSTRIA, TALLERES ARTESANAIS.**

Umbrais Domésticos.

#### I.B.9.—TIPOLOXIAS EDIFICATORIAS

Nas fichas de Normativa indicáranse as Tipoloxías ás que se deben remiti-las novas edificacións e licencias, así como os seus parámetros característicos.

A continuación enumeráranse e descríbense as características comúns das distintas tipoloxías ás que nos estamos refirindo.

A) IGREXAS, ERMIDAS E CONVENTOS.

B) PAZOS E MANSIONS.

C) RESIDENCIA URBANA TRADICIONAL CON TERCARIO EN P. BAIXA.

D) RESIDENCIA TRADICIONAL CON LOCAL AUXILIAR EN P. BAIXA.

D-1) TIPO VIVENDA OURENSA.

D-2) TIPO CAMBADOS.

D-3) TIPO FEFIÑANS

E) VIVENDA TRADICIONAL DO PESCADOR.

- E-1) VIVENDA AGRICOLA.
- F) LOCAIS AUXILIARES DE 1 PLANTA.
  - F-1) GALPON TRADICIONAL DE APEIROS.
  - F-2) COBERTIZO INFRACONSTRUIDO.
  - F-3) LOCAL MODERNO
- G) VIVENDA UNIFAMILIAR DE NOVA XERACION (CHALE)
- H) RESIDENCIA COLECTIVA DE NOVA XERACION (BLOQUE)
- I) CONSTRUCCIONS INDUSTRIAIS E NAVES.
- Z) EDIFICIOS SINGULARES DOTACIONAIS.
- K) ELEMENTOS SINGULARES.
  - K-1) HORREOS.
  - K-2) LAVADOIROS.
  - K-3) CRUCEIROS
- P) PATIOS
- X) XARDINS
- U) HORTAS.
- S) SOARES
- T) CARBALLEIRA
- A) IGREXAS, ERMIDAS E CONVENTOS

Queda claro o grupo de edificacións ó que nos estamos a referir pese a que en realidade se trata dun grupo formado por varias tipoloxías que teñen en común o feito de seren construídos e utilizados pola Igrexa.

Son elementos históricos característicos e constitúen unha grande parte do Patrimonio Histórico Cultural do Municipio.

**B) PAZOS E MANSIONS.**

Esta tipoloxía inclúe aquelas edificacións que, con independencia da linaxe dos sus promotores, supoñen un Complexo Residencial suprafamiliar que historicamente integraban outros usos, como os Administrativos, Agrícolas, etc. que na actualidade se recoñecen como unha unidade formada por porcións de solo de distinta natureza. Adoitan estar rodeados de grandes muros de pedra e as súas edificacións están construídas por procedementos artesanais, segundo os canons tradicionais.

Nesta tipoloxía pódense integrar desde edificios modernos como o Parador de Turismo ata Residencias moito máis modestas que conservan certos rasgos tipolóxicos comúns á arquitectura palaciana.

**C) RESIDENCIA URBANA TRADICIONAL CON TERCARIO EN PLANTA BAIXA**

Trátase dunha tipoloxía aparecida desde finais do XIX a mediados do XX, correspondente á intro-

ducción de novas tecnoloxías na construción e á nova concepción das cidades, co incremento da Densidade e da Edificabilidade. Son edificios de carácter urbano que combinan o uso Residencial Colectivo e o Comercio en plantas baixas.

**D) RESIDENCIA TRADICIONAL CUN LOCAL AUXILIAR EN PLANTA BAIXA**

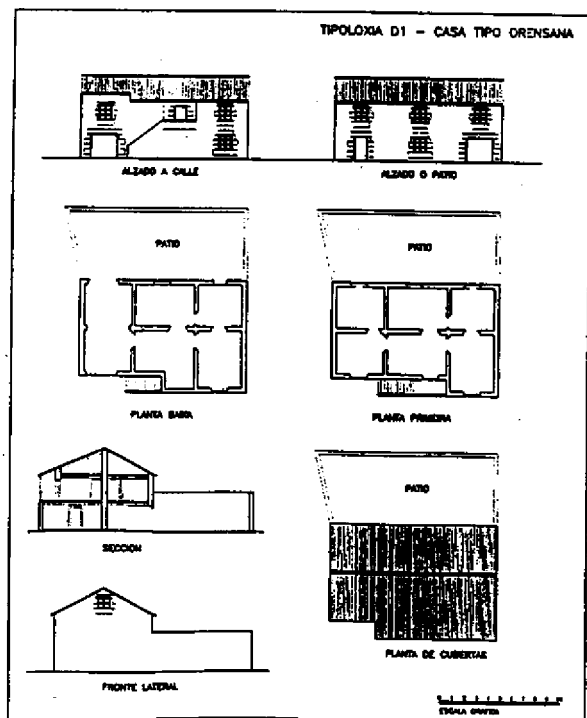
Trátase de edificacións de orixe rural adaptadas ó medio urbano adoitan ter patios interiores nos testeiros e algo de xardín no seu contacto coa vía pública, aínda que en ocasións o perdese a favor doutra edificación. A súa altura é habitualmente de dúas plantas e cun faiado no baixocuberta.

Caracterízanse por levar incorporados elementos de arquitectura tradicional moi característicos, como o Patín, a Solaina, algunha Galería, dando orixe a unha gama de subtipoloxías, como as seguintes:

**D-1) TIPO DE VIVENDA OURENSA**

Caracterízase polas súas dúas plantas, a baixa destinada a cortellos e almacéns -na actualidade son garaxes- e por acceder á planta superior da vivenda mediante un patio exterior, provisto de escaleira.

Son edificacións dun tamaño moderado, a penas o dobre ca unha Vivenda Simple, non moi altas e as ventás cunhas proporcións reducidas.



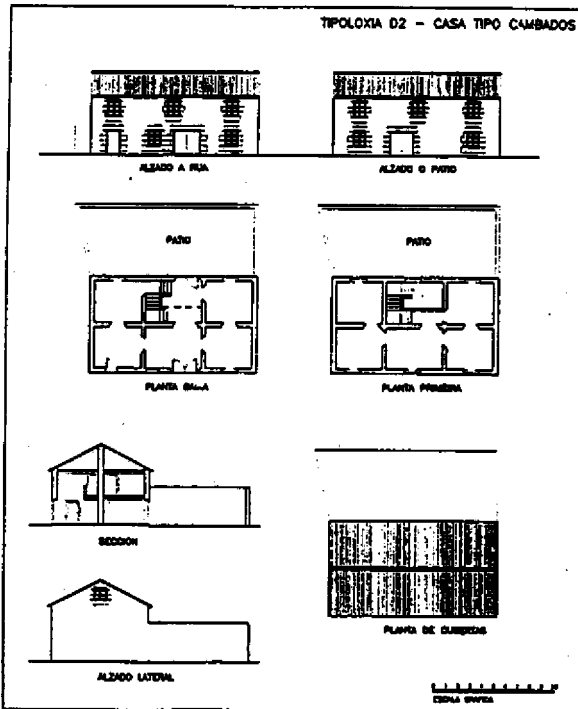
**D-2) TIPO CAMBADOS**

Trátase da residencia Tradicional máis estendida no núcleo de Cambados, é unha vivenda de dúas plantas con fachada aliñada coa vía públi-

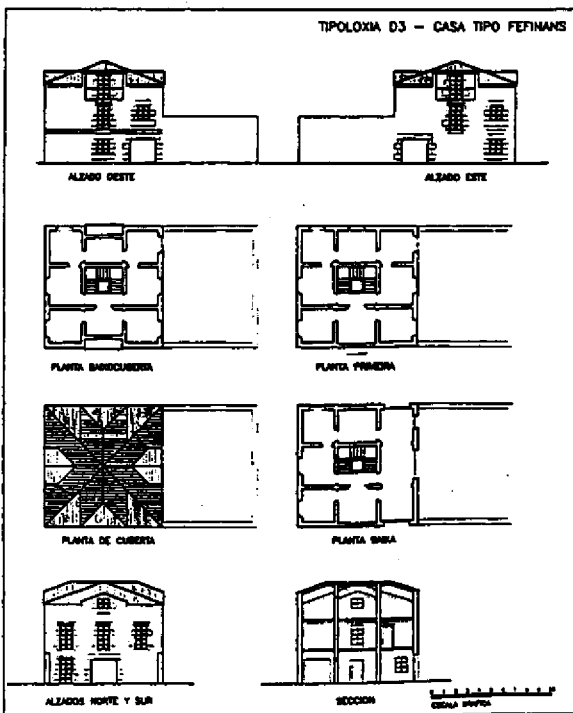


ca, cun portón que dá paso a un zaguán, onde se desenvolve a escaleira de acceso á planta superior.

As súas proporcións son moderadas e os seus elementos arquitectónicos máis discretos cá anterior tipoloxía sendo os balcóns os únicos elementos significativos que ás veces se dan.



D-3) TIPO FEFIÑANS

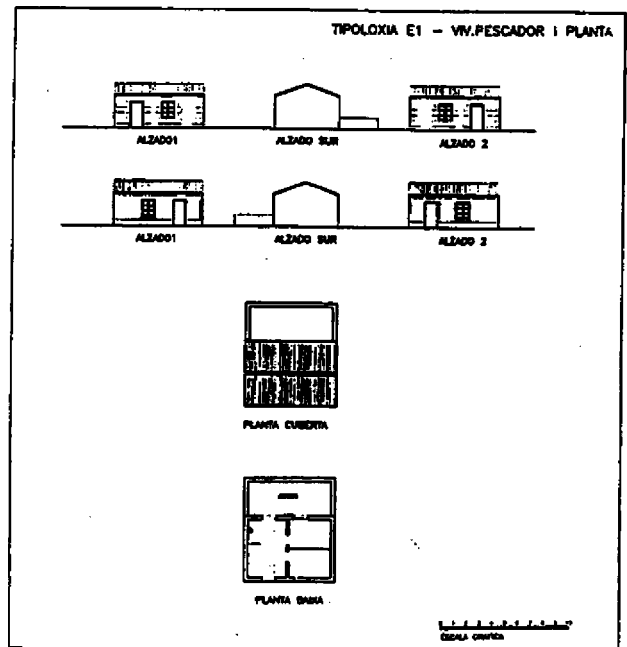


guido e urbano cás anteriores, sendo as súas proporcións algo maiores, pero sen dúbida se caracteriza por ter desenvolvido un aproveitamento baixocuberta, a modo de mansardón, que ten a súa orixe na solaina sita na última planta, embutida nun sobreevo da cuberta, nalgúns casos pódese considerar como de tres plantas.

Este Tipo de Cuberta, ademais do seu valor autóctono, ten a virtude de amplia-lo aproveitamento baixocuberta sen producir aumento de altura das medianeiras laterais, respecto ás que se establece un recuamento de 1,5 m como mínimo.

E) VIVENDA TRADICIONAL DO PESCADOR

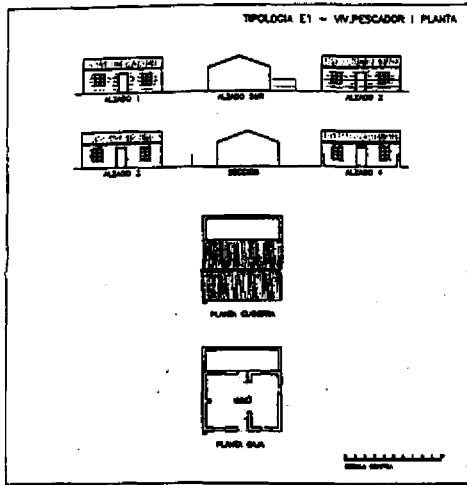
Trátase dunha tipoloxía de tamaño moi reducido en planta, que compoñen os barrios de pescadores de Santo Tomé e Fefiñáns. A partir de edificacións dunha planta, situadas nas inmediacións da praia, ligadas ós labores de pesca e amarre, prodúcese un crecemento en altura que dá como resultado vivendas de dous e tres plantas, en moitos casos revocadas, pintadas, alicatadas e revestidas de cunchas, tellas e outros materiais máis modernos, principalmente xustificados pola inclemencia con que azoutan os temporais na primeira liña de edificacións.



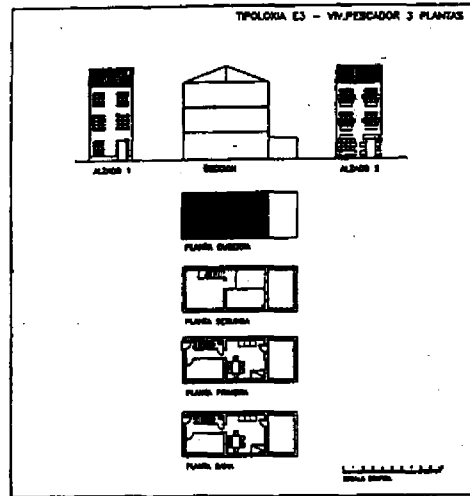
Esta característica, común a moitas vilas mariñeiras e unida ó seu habitual manexo da pintura de cores, produce resultados plásticos moi característicos e rechamantes, non sendo o caso que nos ocupa de especial interese, tendéndose a materiais non excesivamente arraigados que producen unha maior dispersión, complicando a súa harmonización.

Esta tipoloxía desenvólvese principalmente no núcleo de Fefiñáns, adquire un aspecto máis distin-

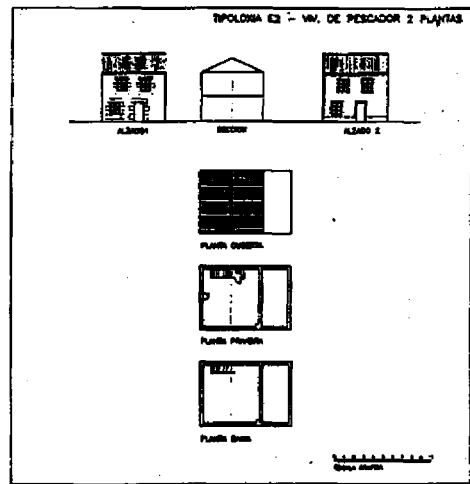
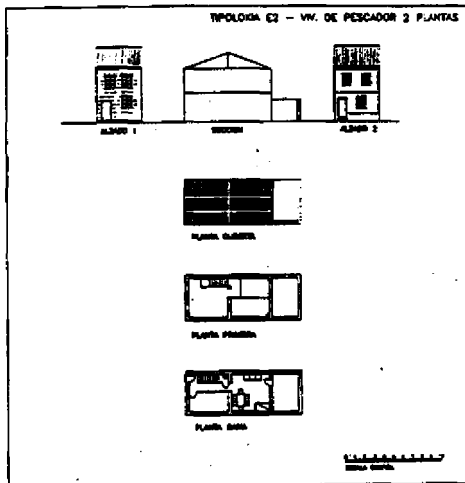
E1.—VIVENDA TRADICIONAL DO PESCADOR- 1 PLANTA



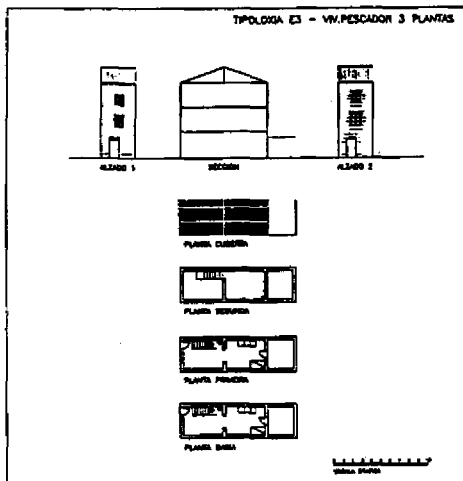
E1.—VIVENDA TRADICIONAL DO PESCADOR- 3 PLANTAS



E1.—VIVIENDA TRADICIONAL DO PESCADOR- 2 PLANTAS.



E1.—VIVENDA TRADICIONAL DO PESCADOR- 2 PLANTAS



1.B.10.—EDIFICABILIDADE

Como Norma Xeral asignaráselle unha Edificabilidade a todo o Ambito, que poderá ser modificada ou compensada pola Normativa Particular de cada cuarteirón, Parcela e Elemento.

Consideramos, en xeral, que cada parcela das que integran o ámbito deste Núcleo Histórico se pode compoñer de distintas clases e categorías de solo, por exemplo:

A parcela adscrita a un pazo pode ter zonas netamente Urbanas, pero resulta innegable que ten determinadas zonas de carácter Rural, Agrícolas e incluso Forestais, que o Planeamento, ó darlle un tratamento Urbano, podería desvirtuar.

A Edificabilidade Xeral, que imos utilizar como índice normal, componse a partir dos parámetros correspondentes ás distintas Clases e Categorias do Solo que establece a Lexislación Vixente e que transcribimos de seguido:

Clase de solo	Edificabilidad	Ocupación	Parcela mínima	Densidade
Urbano	e1=2,50m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100%	100	50viv/ha
Urbano N.Rural	e2=1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40%	300	15viv/ha
Non Urb.N.Rural	e3=0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%	1.000	5viv/ha
Non Urb. Común	e4=0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10%	2.000	5viv/ha
N.U. Protección Agrícola	e5=0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4%	4.000	2viv/ha
N.U. Protección Forestal	e6=0,02m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2%	5.000	1viv/ha

Para efectos destas Normas, establécense dúas categorías de Edificabilidad:

### 1ª.—EDIFICABILIDADE PRINCIPAL

Correspóndelles ás edificacións principais, identificadas nas correspondentes Fichas e Planos, que teñan acceso directo desde a vía pública ou espacio aberto axardinado dun ancho superior ós 2 m e que estean comprendidas entre as aliñacións exteriores e as interiores da edificación que expresamente marca o Plan nos Planos de cuarteiróns; a súa cuantificación será a correspondente ás edificacións existentes, expresada nas Fichas de Información e que se establece nas Fichas de Ordenación para as de Nova Planta e Ampliación.

Esta edificabilidad corresponde ó volume formado pola ocupación do edificio e as súa altura de cornixa, os patios interiores ou baleiros de dobre altura non supón unha diminución deste volume envolvente.

### 2ª.—EDIFICABILIDADE SECUNDARIA

Correspóndelles ás edificacións auxiliares, dependentes das principais e adscritas á mesma propiedade do que o coeficiente estará condicionado polo tamaño da parcela restante, de forma que, sobre a superficie resultante de restarlle á superficie de parcela a ocupación da edificación principal, se aplicarán os seguintes coeficientes de edificabilidad e ocupación máxima:

S1= Os primeiros 200 m<sup>2</sup>. E1= 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con ocupación máxima do 60%.

S2= Resto ata 500m<sup>2</sup>. E2= 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con ocupación máxima do 40%.

S3= Resto ata 1.000m<sup>2</sup>. E3= 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con ocupación máxima do 20%.

S4= Resto ata 2.000m<sup>2</sup>. E4= 0,1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con ocupación máxima do 10%.

S5= Resto ata 4.000m<sup>2</sup>. E5 0,05 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con ocupación máxima do 5%.

S6= Os restantes. E6= 0,02 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con ocupación máxima do 2%

### 1.B.11.—OCUPACION-ALIÑACIONES

Cada cuarteirón ten definida a súa aliñación exterior e a ocupación das Edificacións Principais nos

planos de cuarteirón a escala 1:500, tanto para a edificación existente coma para a de nova implantación.

As edificacións secundarias poderán situarse libremente dentro de cada parcela, respectando as condicións de Ocupación marcadas para cada caso no apartado anterior e as luces de patios e enfrontamentos a ventás que estipula o Decreto de Habitabilidade.

Nas Areas Remitidas a Planeamento do Desenvolvemento, a ocupación da edificación aterase ás Normas Particulares que regule cada unha delas.

### 1.B.12.—ALTURAS - APROVEITAMENTO BAIIXO CUBERTAS

O Número Máximo de Plantas é o número máximo de pisos nunha mesma vertical, incluíndo a Planta Baixa. A este número só se lle pode engadir un único piso máis, correspondente ó baixocuberta, suxeito ás demais determinacións de forma e volume.

A Altura Máxima de Cornixa é a medida vertical desde a rasante da beirarrúa ou do terreo, medida no punto medio da fachada, ata a parte inferior da Cornixa (o último forxado transitible). O volume máximo utilizable que pode conter unha cuberta será o delimitado por un plano que, partindo desde a cornixa, forme un ángulo máximo coa horizontal de 25º. Sobre este plano admítense aumentalo ancho constructivo da propia auga de cuberta, cun máximo de 40 cm.

A Altura da Cumieira é a medida vertical desde a coroación da cumieira ó plano horizontal da Altura de Cornixa. A súa altura non sobrepasará os 3,40 m.

A altura máxima de cornixa será:

1.—A existente, en edificios con Protección Integral e Estructural que non admita aumento de alturas.

2.—En edificios sen protección ou con Protección Estructural que admita aumento de plantas, será a altura de cornixa actual máis a altura correspondente ó número de plantas para aumentar.

3.—Para novas edificacións a altura máxima de cornixa será o número de plantas asignado ó cuarteirón, considerando que cada planta ten 3 m de altura.

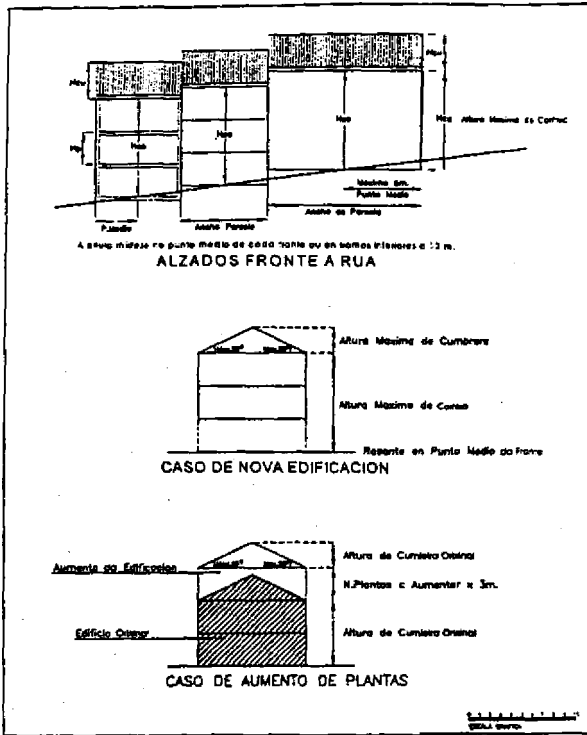
4.—Deberanse promedia-las alturas destas ás dos edificios inmediatamente contiguos, de xeito que se produza a mínima superficie de medianeiras descubertas.

Non se permitirá xerar novas medianeiras vistas que superen a lindante máis có xustificado pola pendente da rúa.

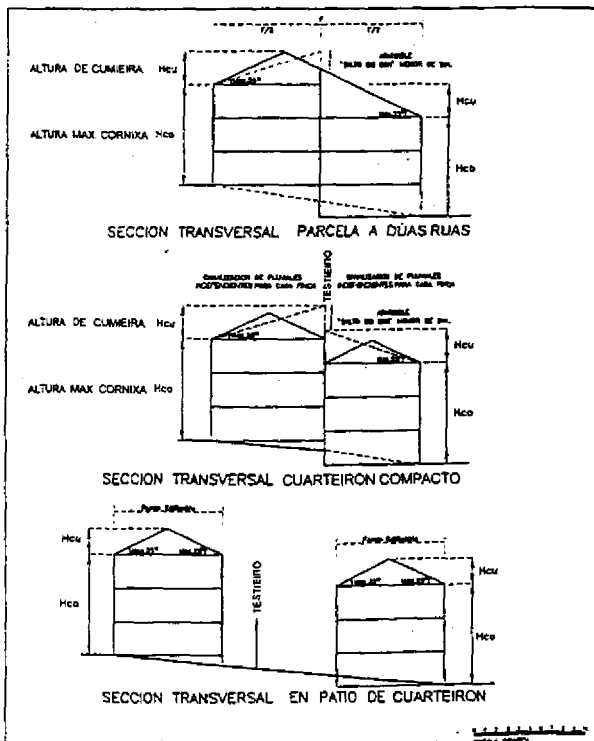
5.—As medianeiras e os frontispicios que sobresaen dos edificios adxacentes, deberán construírse de granito macizo, con obxecto de presentar un as-

pecto nobre sen necesidade de ningún mantemento. Para as edificacións xa existentes, admítese a súa cubrición con tellas ou cunchas ó estilo tradicional e o súa revocadura con morteiros monocapa de cores suaves. Calquera outra solución queda excluída.

MEDICION DE ALTURAS



MEDICION DE ALTURAS



1.B.13. ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

CUBERTAS.—Aproveitamento baixocuberta.

Co obxecto de adecua-las cubertas, tanto da edificación existente coma da nova edificación, partimos dunha tipoloxía destas, á que lle asignaremos un código:

- A) CUBERTA PLANA (Os petos poderán sobrepasar a altura de cornixa 1 m).
- B) CUBERTA TRADICIONAL A UNHA AUGA.
- C) CUBERTA TRADICIONAL A DUAS AUGAS.
- D) CUBERTA TRADICIONAL CON MANSARDAS TIPO D.
- E) CUBERTA TRADICIONAL CON MANSARDAS TIPO E.
- F) ATICO RETRANQUEADO MAIS DE 2,5 m SEN PETO.

A definición dos distintos tipos de cuberta represéntanse na documentación gráfica adxunta, así como as condicións que ten que cumprir en cada caso para que sexa considerada como tal.

No caso de ter unha altura de cornixa superior á marcada pola ordenación, ou que algún dos seus parámetros non se axusten ós seis casos tipificados, considerarase como planta para efectos de computar a súa altura.

Nos casos A, B, C, D e E, se a cuberta se sobreelevase respecto á altura máxima de cornixa, considerarase planta para os efectos do cómputo de plantas.

No caso F, se o ático non está retranqueado polo menos 2 m considerarase como planta a tódolos efectos.

De non estar incluída nos casos anteriores, a falta de cumprimento dalgún dos parámetros conllevará que a cuberta se considere fóra de Ordenación, pero non se considerará planta.

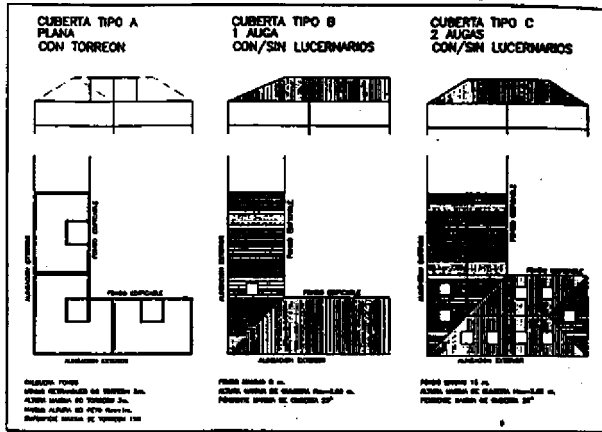
No caso de Nova Edificación respectaranse tódolos parámetros.

TIPOS DE CUBERTAS

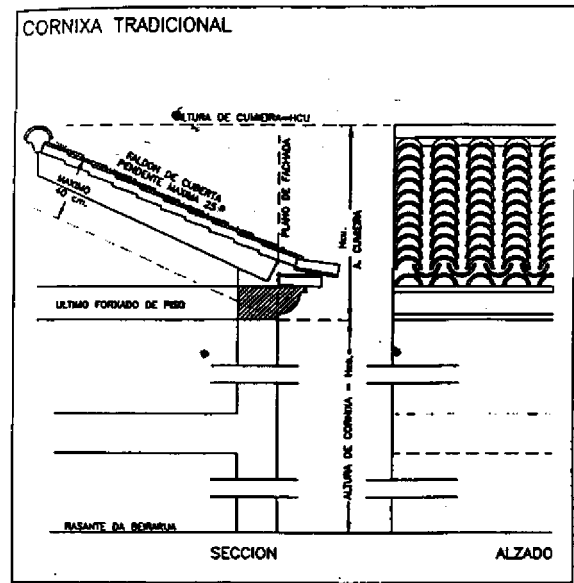
Tipificáronse as cubertas existentes no ámbito do Plan co obxecto de establecer uns modelos ós que poderán referirse, tanto para a súa identificación coma para adapta-las cubertas existentes ó tipo, ou para referirnos ás características que ha de cumprir a cuberta da nova edificación.

As tres primeiras tipoloxías A, B e C, ademais de seren as máis utilizadas e de maior representatividade, son ás que se referirá a ordenación para as novas edificacións e para a adaptación ou substitución das xa existentes.

A súa utilización non comporta edificabilidade, sempre que cumpran estrictamente as características que as define e non superen a altura máxima de cornixa asignada pola ordenación.

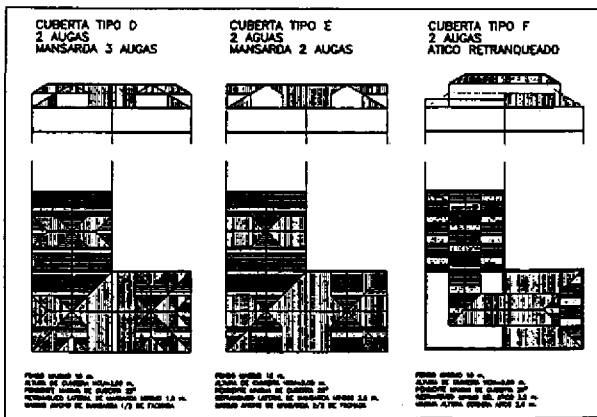
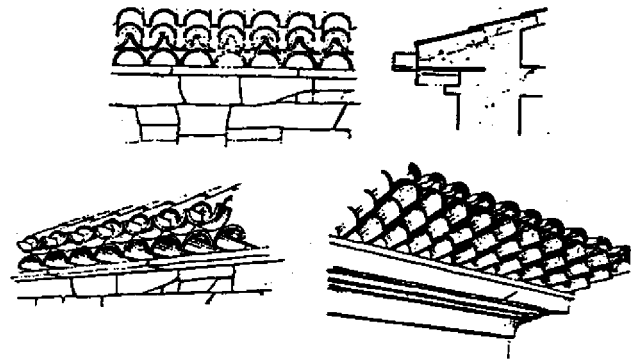


CORNIXAS



Os tipos de cuberta D e E refírense a dúas solucións típicas do núcleo de Fefiñáns, constituído por cuberta a catro ou a dúas augas con mansarda central. Permiten un excelente aproveitamento baixo-cuberta que non produce medianeiras cegas. Non se utilizan na ordenación da nova edificación, por non producirse situacións adecuadas á súa implantación sistemática.

Admitiranse unicamente no núcleo de Fefiñáns e só como solución para a readaptación de cubertas fóra de ordenación. Queda xustificada a súa implantación, debendo ser de características similares ás existentes, é dicir, unha soa mansarda central na liña de fachada, con cuberta a tres augas en edificio de B+1 cunha fronte mínima á rúa de 9 m, non podendo sobrepasar a mansarda os 2,5 m de ancho.



CORPOS VOADOS

Quedan expresamente prohibidos os corpos voados sobre a vía pública, agás os elementos tradicionais tipificados e descritos a continuación como son as solainas, os Balcóns e as Galerías acristaladas, sempre que o ancho da vía o permita, cun ancho mínimo da rúa de 6 m e unha altura mínima sobre a beirarrúa de 2,20 m, medidos na fronte da edificación e un voo inferior ó 10% desta sen sobrepasar 1 m.

Na documentación gráfica adxunta sinálanse solucións correctas, producidas tradicionalmente.

BALCONS

O tipo F refírese ó caso de áticos recuados respecto á alíñación; só se utiliza para identificar os existentes nas Fichas do Estado Actual da Edificación, como condición límite para non computar como planta, na Nova Edificación quedará expresamente prohibido.

Estarán separados das edificacións contiguas a unha distancia igual ó seu voo e como mínimo de 50 cm. O seu voo máximo será de 60 cm.

**CORNIXAS.**—Resulta da maior importancia adecualas cornixas da Nova Edificación ás dos edificios existentes, xa que é o elemento principal que define os alzados de cada fachada.

O seu cerramento estará constituído exclusivamente por unha varanda diáfana de 90 cm de altura, composta por cerrallería metálica ou forxa. O seu deseño estará condicionado polas proporcións tradicionais destes elementos.



## CERRAMENTOS DE PARCELA

Os cerramentos existentes resultan na súa maioría de gran valor histórico ambiental, por tratarse en moitos casos dos elementos mellor conservados, dada a súa robusta construción e que conservaron a trama parcelaria e, polo tanto, a morfoloxía da primitiva trama urbana. Están constituídos en xeral por paramentos cegos de gran espesor e compostos por sillares de gran tamaño que os fai inconfundibles, habitualmente rematados por pezas de sillería de sección triangular que expulsa a auga da súa coroación.

### 1.B.14.—CONDICIONS ESTETICAS

#### AMBIENTAIS

Tódalas edificacións deberán presentar un adecuado aspecto exterior, prohibíndose expresamente os cerramentos de bloques ou ladrillos non revestidos. Os paramentos revocados deberán estar convenientemente pintados ou tratados.

Así mesmo prohibese o voo de cornixas e forxados que non estean convenientemente moldurados con seccións semellantes ás tradicionais, prohibíndose expresamente o chapado en pedra das impostas.

#### MATERIAIS E CORES

Todo proxecto presentado para obter a licenza deberá conter a suficiente documentación para controlar a adecuación dos seus materiais, composición e colorido en relación coas edificacións existentes no seu contorno.

Faise moi difícil e pouco operativo prohibir ou obrigar ó uso e determinados materiais que sen dúbida un bo deseño podería converter en perfectamente adecuados, e tamén obrigar a composicións e proporcións de ocos miméticos, que un mal deseño podería desvirtuar; non obstante faise unha breve reseña daqueles que consideramos máis adecuados ou menos afortunados na práctica habitual.

#### TELLADOS

En cubertas inclinadas só se admitirán as tellas árabes e planas de material cerámico do cor vermella, semellantes ás tradicionais.

As canles serán de chapa galvanizada e as baixantes de fundición ou chapa galvanizada, ámbolas dúas baseadas no tipo tradicional.

#### FACHADAS

Nos edificios protexidos recupéranse os materiais de acabado orixinais, admitíndose as revocaduras de morteiros monocapa garantidos e a pintura destes na tipoloxía de vivenda do pescador.

Na nova edificación admitiranse tódolos materiais que compoñen as tipoloxías tradicionais e aqueles materiais modernos de carácter neutro que non resulten manifestamente contrarios ó respecto da arquitectura protexida.

Naqueles edificios catalogados con protección estrutural, que sexan susceptibles de ser ampliados con novas plantas, estas deberán axustarse ó criterio compositivo da tipoloxía á que pertenza, e que vén expresado nos gráficos correspondentes.

En caso de chapados de granito, estes deberán ter un espesor mínimo de 5 cm en despieces que formen bandas horizontais, e non se admiten despieces que simulen elementos resistentes como linteis, arcos ou pilastras ou decorativos como impostas, recercos, molduras, tranqueiros, etc.

Os morteiros de rexuntado deberán entoar coa cor da pedra, prohibíndose expresamente os morteiros de cor gris cemento.

## O C O S

A súa composición tectónica deberá adecuarse ós ritmos e composicións das fachadas do contorno en que se sitúen sen que esto se deba interpretar como repetición exacta dos existentes.

Os serán de proporción vertical ou cadrada non se admitirán as formas rectangulares apaisadas.

As plantas baixas deberán harmonizar co resto da fachada, integrándose no conxunto da edificación, proxectándose e executándose de forma unitaria co resto do edificio. A tal efecto, o resgado dos ocos dos locais comerciais conservarán o ritmo e as proporcións dos do resto do edificio.

Aconséllase a utilización de carpinterías enrasadas co plano de fachada en plantas superiores a modo das tradicionais, ben sexan de guillotina, bates cara ó exterior de dúas follas ou pivotantes.

Prohíbense expresamente as carpinterías de aluminio anodizado en cor natural e aquelas solucións de deseño alleo ó existente.

#### TRATAMENTO DE MEDIANEIRAS VISTAS

Nas edificacións novas só se admitirán medianeiras vistas construídas cos mesmos materiais e acabados que as fachadas principais.

Nas edificacións existentes, as medianeiras descubertas que puideran existir recibirán tratamentos de adecuación que permitan atenuar-lo seu impacto.

Considérase que as medianeiras que puideran resultar vistas deberán ser sillares de granito cos despieces tradicionais, resultando que os chapados de granito de tear convencional, ademais de resultar caros, non producen os efectos máis desexados,

polo que resulta máis recomendable recorrer ós aplacados de tellas ou cunchas, ou ben ó revocamento mediante morteiros acrílicos monocapa de cores suaves.

#### 1.B.15.—CONDICIONS DE HABITABILIDADE

As edificacións destinadas a vivenda cumprirán as condicións mínimas previstas no Anexo do Decreto 240/1989, do 19 de outubro da Xunta de Galicia, sobre Habitabilidade das Vivendas.

Así mesmo cumprirán as demais disposicións comprendidas nas Normas Básicas da Edificación, relativas á Accesibilidade, Protección de Incendios, Condicións Acústicas e Térmicas.

#### 1.C.—NORMAS PARTICULARES DE CADA CUARTEIRON

Defínense certos Parámetros Tipo de cuarteirón, comúns a tódalas parcelas que o compoñen.

USO CARACTERISTICO DE CUARTEIRON.

ALIANACION EXTERIOR.

ALTURA TIPO DA EDIFICACION.

TIPO DE CUBERTA CARACTERISTICO.

O Uso Característico de cada cuarteirón levará implícitos os umbrais máximos de compatibilidade doutros usos non característicos.

A Aliñación Exterior vén grafada nos correspondentes planos, definindo o perímetro de cada cuarteirón.

A Aliñación Interior vén grafada en Planos para os casos pertinentes, non podendo ser superada pola edificación principal que se proxecte. Non obstante, toda nova edificación principal ten definida graficamente a súa Ocupación na cartografía correspondente.

Nas Fichas de Ordenación, encabezando cada cuarteirón, veñen indicadas as alturas Tipo de cada cuarteirón, así como o tipo de cuberta característico.

#### 1.D. NORMAS PARTICULARES DE CADA PARCELA

Ademais das Normas Xerais e as Particulares de cada cuarteirón, cada parcela leva definida unha normativa particular propia, na que se enumeran e definen as características do conxunto de elementos edificadas ou edificables, o tamaño de parcela e a súa identificación catastral.

Cada parcela leva incorporado un resumo xeral de superficies ordenadas por elementos, coa altura, ocupación, edificabilidade e o aproveitamento Urbano correspondente a cada un deles, sexa negativo (caso dos de Fóra de Ordenación), nulo ou positivo (caso de ampliación ou de nova edificación).

#### 1.E.—NORMAS PARTICULARES DE CADA ELEMENTO

Veñen reflectidas nas fichas, nas que a modo de táboa se describen, na parte de información, as características da edificación e dos solares existentes e na parte de Ordenación, as características tipolóxicas e demais parámetros que deben cumprir as futuras accións edificatorias.

Neste último nivel de detalle, defínense as condicións particulares de cada elemento edificable, ben sexa de Nova Planta ou Ampliación e as características da Edificación Existente, que se consideran Fóra de Ordenación, nos seus distintos Niveis.

#### FICHAS DE ORDENACION:

1.—Elemento (Elem.).—A primeira columna identifica catastralmente o elemento dentro da parcela. Identificáronse os Elementos Principais e a parte Residual da Parcela, ben sexa xardín, patio, etc, sobre a que se aplicará, no seu caso, a Edificabilidade secundaria.

2.—Tipoloxía (Tipol.).—Segunda columna da táboa de Ordenación, que expresa a tipoloxía do elemento ó que nos estamos a referir.

3.—Protección integral. (Protec. integral).—Neste apartado indícase cun "I" se o elemento está considerado con este nivel de protección.

4.—Protección estrutural (Protec. estrutural).—Neste apartado sitúase o Número de Plantas Orixinais que se han catalogar con Protección Estructural, que ten cada elemento, con independencia das que lle engadiran.

5.—Fóra de ordenación.—Este apartado reúne unha serie de parámetros que definen con bastante precisión a enumeración dos principais motivos de incumprimento dos criterios desta Ordenación.

5.1.—Nivel.—Indica se a situación de Fóra de Ordenación require Supresión do Elemento, Adaptación, Adecuación ou simple Constatación do feito, mediante os niveis FO3, FO2 e FO1 respectivamente.

5.2.—Plantas.—Indica o Número de Plantas que exceden a altura máxima considerada.

5.3.—Cuberta.—Indica se a cuberta non responde ó tipo considerado e o Tipo de Cuberta que deba ter.

5.4.—C. Voados.—Indícase cun "V" se a edificación ten Corpos Voados non acordes coa Ordenación.

5.5.—Medianeiras.—Indica se a edificación require un tratamento de adecuación das súas Medianeiras prominentes.

6.—Ampliación alturas.—Composto polos parámetros de Ocupación en planta da ampliación e a Altura en que aumenta o seu actual Número de



Plantas, o seu produto dáno-lo incremento de edificabilidade que introduce.

7.—Nova edificación.—Baixo este epígrafe danse os parámetros de Ocupación e Número de Plantas que pode alcanzar a nova edificación, grafada nos correspondentes Planos de Ordenación.

8.—Edificación secundaria.—En caso de ter adxudicada Edificación Secundaria, por se considerar que non esgotou as posibilidades de desenvolver-la edificación, neste apartado cuantifícase o resultado de aplica-lo Coeficiente de Edificabilidade á Superficie Residual de Parcela, unha vez descontada a Ocupación da Edificación Principal.

Aqueles galpóns que non constitúan un elemento Principal de Edificación computaranse como parte consumida da Edificabilidade Secundaria, considerándose a súa ocupación como parte da Superficie Residual de Parcela con dereito a Edificabilidade Secundaria.

9.—Uso pormenorizado.—Indícase o Uso Pormenorizado que a normativa asigna a cada elemento.

10.—Aproveitamento lucrativo.—Nestas dúas columnas cuantifícase o incremento de Edificabilidade que se produce en cada caso, separando en cada columna os que son de signo positivo ou, polo contrario, supoñen unha redución da Edificabilidade.

11.—Solo lucrativo.—Por último, nesta columna cuantifícase en m<sup>2</sup> a cantidade de Solo destinado a Uso e Dominio Público por efectos da entrada en vigor deste Plan Especial.

#### 1.F.—ELEMENTOS E MOBILIARIO URBANOS

##### 1.F.1.—SOLLADOS E PAVIMENTOS EN VIAS PUBLICAS

Só se admitirán os sollados de baldosas de granito, os lastros e pavimentos compostos de formigón e cantería lavada, cos seus correspondentes encintados e bordos de granito, que non supoñan barreiras arquitectónicas para minusválidos, consonte á lexislación vixente.

Será admisible a reparación parcial dos existentes, aínda que non cumpran estes requisitos, pero as modificacións estarán encamiñadas a adaptalos a estas normas.

##### 1.F.2.—LIÑAS ELECTRICAS, TELEFONOS E ILUMINACION

Nos casos de edificios protexidos, queda prohibida a instalación de postes ou roscas de ás, debendo as compañías subministradoras, para os casos imprescindibles, solicitar autorización expresa dos Servi-

cios de Protección do Patrimonio, debendo modificarse os encravados segundo a solicitude daqueles.

Para os novos tendidos que se teñan que realizar no ámbito deste plan, esixirase a condición de ser subterráneos.

#### 1.F.3.—ROTULOS E MARQUESIÑAS

##### MARQUESIÑAS:

En todo o ámbito do Plan Especial, quedan prohibidas as marquesiñas e elementos publicitarios que voen sobre a vía pública.

##### TOLDOS:

Admítense os toldos enrolados de lona de cor branca crúa, sen rótulos ou debuxos publicitarios que respecten unha altura mínima de 2,10 m sobre a beirarrúa e que o seu voo non supere o ancho desta, cun máximo de 1,50 m.

##### ROTULOS COMERCIAIS:

Os rótulos e a decoración publicitaria dos locais comerciais desenvolveranse nos límites dos ocos de fachada, podendo exceder esta condición unicamente con discretos rótulos pintados sobre taboleiro, en ningún caso luminosos.

##### SINALIZACION PUBLICA:

O concello deberá redactar un proxecto de sinalización pública, onde queden debidamente coordinadas e diferenciadas as distintas sinalizacións de tráfico e información turística, que deberá diferenciar e dar tratamento específico ós servizos e equipamentos urbanos, os itinerarios turísticos e a información histórico-artística dos edificios máis representativos.

##### 1.F.4.—MOBILIARIO URBANO

A continuación achéganse planos co tipo de mobiliario que o concello ten aprobado para o ámbito deste Plan, podendo ser aumentado o seu número ou modificado polo Pleno do Concello.

Estes deseños facilitounos a Escola Taller de Cambados e forman parte do novo proxecto de ensinanza.

Para a confección deste documento contouse con debuxos a pluma orixinais de MARU GALLEGO GOMEZ.

Os debuxos que restan foron reproducidos das seguintes obras: FLORES, CARLOS: Arquitectura popular, E. Aguilar.

CLARET RUBIRA, J.: Detalles de arquitectura popular española. Ed. Gustavo Gili.

MARTINEZ SARANDESES, Fernando: Arquitectura vernácula en Pontevedra C.O.A.G.

