

C) MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



El presente documento es una copia de la memoria justificativa de la ordenación de la fuerza de trabajo de la Unidad Ejecutiva de la Fuerza Armada Peruana, emitida por el Comandante en Jefe de la Fuerza Armada Peruana, el 15 de mayo de 2014, en el marco de la Ley N° 30011, Ley de Organización y Funciones de la Fuerza Armada Peruana, y el Reglamento de la Ley N° 30011, Reglamento de Organización y Funciones de la Fuerza Armada Peruana, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2014-PE, el 15 de mayo de 2014.

1.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

La ordenación propuesta responde a las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cambados, para el desarrollo del Plan Especial de Protección de su Casco Histórico con los criterios establecidos por el Ayuntamiento, después del trámite de información pública del Avance, y del documento para aprobación inicial.

Para evaluar esta adecuación, se reproduce por apartados, los objetivos previstos en las Normas Subsidiarias para el Plan Especial para a continuación señalarse el cumplimiento de los mismos:

1.A.- PRESERVACIÓN DE LOS DIVERSOS COMPONENTES MORFOLÓGICOS INTEGRANTES DEL CONJUNTO HISTÓRICO

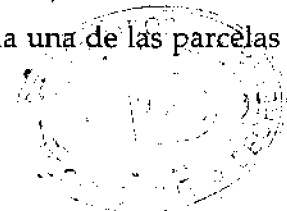
En líneas generales, exponemos a continuación los Criterios Fundamentales de Conservación y Protección que han de regir en la redacción de las distintas Ordenanzas y la Catalogación de Edificios:

1º.- Quedarán expresamente protegidos, para su completa conservación, permitiéndose únicamente en ellos las obras imprescindibles para su restauración, conservación y puesta en uso (el uso siempre se supeditará a las particularidades fundamentales del bien protegido, como explotación racional de este mismo valor), aquellos edificios cuya fecha de construcción sea anterior al siglo XX, cuya edad codificada se encuentra comprendida dentro de los valores de Edad 4 y 5 de los correspondientes Planos de Edad de la Edificación y Fichas de Edificación.

También quedarán protegidos con este mismo rigor, aquellos edificios de edad inferior a los anteriores que, debido a su calidad, su representatividad dentro de su estilo y que por sus valores arquitectónicos y culturales, lo merezcan.

Quedarán protegidos asimismo todos los elementos que integren una unidad morfológica reconocida, sean cerramientos, huertas, jardines, hórreos, etc., definiéndose particularizadamente las posibilidades de ampliación o transformación para cada caso.

2º.- Se establecerán las condiciones particulares que deberán cumplir las obras de Restauración, Conservación, reestructuración parcial y total, las obras de demolición, sustitución, ampliación y nueva planta para cada una de las parcelas y edificaciones.



DALXENSA. O presente documento forma parte integrante do plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente polo pleno de corporación en sesión de 28-12-1999.
O Secretario Actual.

3°.- Dado que la mayor parte conservada del Patrimonio Edificado construido con anterioridad al 1990, se compone de cerramientos de parcelas, fincas, murallas de pazos y sus huertas, así como de las plantas bajas de algunos edificios:

Quedarán expresamente protegidos, para su completa conservación, con condiciones muy concretas y restrictivas para la posible apertura de huecos, todos aquellos muros de piedra que tengan sillares de gran tamaño de secciones superiores a los 20 cm. y aquellos de labra manual.

4°.- Las parcelas ocupadas por edificaciones de reciente construcción, estarán sometidas a una ordenanza del tipo de nueva implantación, con condiciones para su readaptación al tipo que se determine, con objeto de corregir medianerías vistas, determinados cuerpos volados y aprovechamientos bajo cubierta.

5°.- Se redactarán ordenanzas que regulen la edificación susceptible de ser desarrolladas en las parcelas no edificadas, de forma que produzcan edificaciones coherentes y respetuosas con la edificación protegida y que además sean acordes con los aprovechamientos asignados a cada manzana..

A estos efectos se definirán inequívocamente los conceptos de altura máxima de cornisa, de la edificación y número de plantas, así como las condiciones de utilización de los bajocubiertas y demás parámetros que regulen la forma y volumen de las edificaciones.

En los casos concretos que se especifiquen se podrá limitar el aprovechamiento medio asignado a la manzana correspondiente, por el impacto que pudieran producir sobre el medio y la mejor solución del entorno de los edificios catalogados. Se estipularán fórmulas para que este aprovechamiento residual sea compensado.

6°.- Escepcionalmente y en casos concretos, a efectos de tapar medianeras vistas exageradas, se permitirán edificaciones de altura superior a la tipificada para cada manzana. Este exceso de aprovechamiento, será de titularidad pública, de forma que los ingresos que produzcan al municipio, estarán destinados a adquirir edificaciones y terrenos de especial protección e interés para el conjunto, dentro del ámbito del Plan Especial.

7°.- Aquellos edificios que en la actualidad superen las alturas máximas admisibles asignadas a cada manzana serán considerados como fuera de ordenación. Se propondrán acciones concretas encaminadas a suprimirlos o adaptarlos.

1.B).- PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Se redactarán las oportunas Ordenanzas, que garanticen la protección y preservación de cada uno de los elementos arquitectónicos, con el nivel que determine en el



DILEXITISIA - O presidente do Tribunal de Contas certifica que este plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente polo plenario da corporación, en sesión de 10-12-1994.
O Secretario Acosta.

correspondiente Catálogo de Planeamiento, que en nuestro caso se redactará como apéndice de las fichas individuales que recogen la síntesis de todos los antecedentes y normativa urbanística de cada edificación y parcela, en la totalidad del ámbito del Plan.

En este sentido, se ha decidido aumentar el ámbito del Plan, con objeto de completar manzanas o partes compactas de estas, tanto por ampliar la protección a edificaciones de importancia arquitectónica, como por incluir dentro del ámbito zonas de importancia ambiental que debieran tener cierto tratamiento específico que las Normas Subsidiarias no pormenoriza.

1.C).- MANTENIMIENTO Y RECUPERACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

De la información se desprende que, efectivamente, los tres núcleos que nos ocupan son, marcadamente, de Uso Global Residencial.

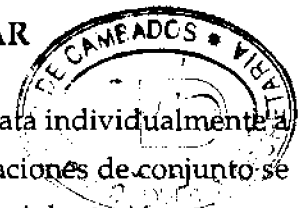
SANTO TOME se considera netamente como una zona de **Uso Residencial de Vivienda Unifamiliar Tradicional en "Barrio de Pescadores"**, en la que apenas existen jardines privados, a excepción de los patios interiores de parcela, generalmente situados en el testero de estas.

FEPIÑANS es, asimismo una zona residencial, en la que se combinan zonas de **Vivienda Unifamiliar Tradicional en "Barrio de Pescadores"**, combinada con zonas de **Vivienda Unifamiliar de mayor tamaño, en las que se compatibilizan los usos Comercial y Terciario en planta baja**. Asimismo es el núcleo que mayor proporción de edificios históricos singulares y en el que mejor se han conservado y protegido estos.

CAMBADOS es sin duda el núcleo más dinámico y que más transformaciones ha sufrido recientemente, acaparando la mayor parte de la dotación de Equipamiento Comercial y Terciario del ámbito, su población, desde tiempos históricos, se ha caracterizado por incluir la mayor proporción de artesanos y profesionales, convirtiéndose en el centro gravitatorio del área de influencia del conjunto. Su uso característico es sin duda el Residencial, aunque su parque de viviendas ha evolucionado hacia el **Uso Residencial Colectivo con Equipamientos Terciario, Comercial, Hostelero y Social en plantas bajas y en edificios exclusivos**, así como importantes instalaciones Industriales en las inmediaciones del Puerto.

1.D.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS A REHABILITAR

Aunque la Normativa Urbanística que se va a introducir, trata individualmente a cada elemento catastral, a efectos de plantear determinadas actuaciones de conjunto se identifican las siguientes Areas de Rehabilitación, Conservación y Adaptación:



VILLALBA. O presente documento é unha parte integrante do plan especial de protección e promoción do Conxunto Histórico de Cambados, elaborado definitivamente polo pleno do Concello de Cambados en sesión do día 2 de Maio de 1989. U. Villalba. A.C.C.

Zonas de Rehabilitación Integral:

Barrio de pescadores de sto. tomé

Manzanas T-4,13,14,15,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34,35,36,37 y 38.

Barrio de Pescadores de Fefiñáns

Manzanas F- 11,14,15,16,18,19,20,21,24,26 y 30.

Barrio Antiguo de Cambados

Manzanas C- 11,12,13,14,17,18,19,20,21,24,25 y 26.

Zonas de Conservación y restauración:

Pazo de Montesacro

Manzana T- 12

Zona Turística de Fefiñáns

Manzanas F- 33,4,5,6,7,8,9,10,12,13 y 17

Pazo de Fefiñáns

Manzanas F- 1 y 2

Pazo de Torrado y Bazán

Manzana F- 3

Eje Rúa Hospital

Manzanas C- 18,19,20,25,26,35 y 36

Iglesia Parroquial

Manzana C- 15

Zonas de Ordenanzas de Adaptación y Reforma:

Frente Costero de Sto. Tomé

Manzanas T- 1,2,3,5,13,16,29 y 30

Frente Costero de Fefiñáns

Manzanas F- 27,28,29,31 y 32



El Ayuntamiento de Cambados, Galicia, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 7/1985, de 1 de junio, de Bases de Régimen Local, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1 de la Ley 1/1987, de 15 de febrero, de Régimen Local de Galicia, publica el presente anuncio de información pública para que los interesados en presentar alegaciones o reclamaciones lo hagan en el plazo de diez días hábiles siguientes a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Galicia.

Frente Costero de Cambados

Manzanas C- 6,16,23,29,30 y 33

Zonas de Ordenanza Ambiental:

Centro Cívico de Cambados

Manzanas C- 1,2,3,4,5,7,8,9 y 10

1.E.- MANTENIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPLEMENTARIAS Y DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

La existencia de un importante número de locales vacíos en la zona histórica, consecuencia de las edificaciones recientes como, por ejemplo, en las calles Orense y Pontevedra, pero también por cierre de negocios en zonas comerciales en declive, aconsejan una normativa urbanística flexible en cuanto a los usos permitidos, prohibidos y obligatorios.

El mismo criterio de flexibilidad debe aplicarse a las posibilidades de modificación de la parcelación existente, sobre todo para los casos de agrupación de parcelas.

Finalmente será determinante las medidas de fomento de la rehabilitación, de cara al mantenimiento de la población en las viviendas de esta zona, así como a la mejora de su medio ambiente urbano.

Lo anterior, acompañado de una reordenación del tráfico, incluyendo la definición de áreas peatonales, hará más atractivo el mantenimiento y nueva instalación de locales comerciales y actividades complementarias que sin duda permitirá la revitalización del casco histórico.

1.F.- REEQUIPAMIENTO Y MEJORA DE SERVICIOS Y DOTACIONES SOCIALES.

Del análisis de las características de los equipamientos e infraestructuras de la zona histórica así como de su estado resulta la conveniencia en general de la mejora de los mismos, ya que en cuanto estándares se encuentran límites aceptables, e incluso en algunos casos por encima de lo habitual.

Faltan algunos equipamientos de calidad, que se proponen en el anexo correspondiente, y su evaluación económica, así como la mejora de los existentes, figurará en el Estudio Económico Financiero del Plan.



ORIXENCA.- O presente documento forma parte integrante do plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente polo pleno da corporación en sesión do 28-12-1999.
O Secretario Acctal.

1.G.- LA REORGANIZACIÓN DE LA VIABILIDAD LIGADA A LA ESTRUCTURA GENERAL VIARIA, LA REGULACIÓN DEL TRÁFICO RODADO Y EN EL INCREMENTO DE LA COMPONENTE PEATONAL.

La obtención de este objetivo, será desarrollado gradualmente, dado las complicaciones que conlleva, mediante un estudio específico y pormenorizado que analice con detalles las intensidades y flujos de tráfico, necesidades de aparcamiento a medio y largo plazo, servidumbres de carga y descarga en función de la actividad comercial, etc.; si bien, ya se adopta la decisión de prohibir el estacionamiento/aparcamiento de todo tipo de vehículos en la Plaza de Fefiñanes y en la Plaza del Concello.



DILIGENCIA: Este documento forma parte integrante del plan especial de
protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, aprobado
definitivamente polo pleno da Corporación en sesión do 30-12-1965.
O Secretario Acpta.

2.- ALTERNATIVAS CORRECTORAS DE LOS PROBLEMAS IDENTIFICADOS

Se da la circunstancia de que el casco histórico de Cambados es un tejido urbano vivo, sobre el que ha recaído en las últimas décadas, la mayor parte de la presión que el mercado inmobiliario ha ejercido sobre el Municipio.

Esto ha contribuido de forma positiva a desarrollar los servicios urbanos de los tres núcleos históricos e incluso a revalorizar en el mercado parte del patrimonio edificado, no obstante, también ha supuesto la transformación abusiva de otra parte de él y la aparición de determinados edificios que agreden de forma directa los valores ambientales y paisajísticos del medio urbano histórico.

Así mismo, el intento de regular y detener el desarrollismo que pudiera alterar profundamente las características histórico-artísticas del casco, ha producido una compleja situación en lo referente a la gestión administrativa de licencias de obras, debiendo pasar todas ellas por la aprobación de la Comisión del Patrimonio, que con intervalos de tiempo bastante dilatados se ha ido pronunciando al respecto, resultando poco clara la interpretación de los criterios de protección empleados por parte de los afectados, incluso para los propios servicios técnicos municipales.

La realidad ha desembocado muchas veces en el abandono de la edificación más primitiva y necesitada de intervención, que ha acabado por arruinarse ante la pasividad de sus propietarios, creyendo que la desaparición de la edificación les libraría de este riguroso control a sus expectativas inmobiliarias.

Esto forma parte de las circunstancias que han afectado a todos los núcleos históricos en los que la actividad urbana se ha mantenido hasta la fecha, con las consiguientes necesidades de adaptación a las exigencias actuales.

De forma genérica se pueden establecer los siguientes puntos que resumen la problemática:

1.- No correspondencia entre cargas y beneficios derivados del planteamiento

El Patrimonio Histórico Edificado es en parte patrimonio de la colectividad, no solo por lo que de cultural e intrínseco a nuestra identidad supone (Convenio de la Haya 1954), sino también porque produce unos beneficios económicos al propio Municipio y a determinados sectores de la población, que no tienen por que ser los propietarios de los edificios.



DILIGENCIA, O protocolo, documento formal, ante notario, que integra los pliegos de pliego de condiciones de protección y conservación del patrimonio histórico de Cambados, aprobado definitivamente por el pleno de corporación en sesión de 10-12-1995.
O Secretaría local.

2.- Sobrecoste de la construcción

La restauración, reparación y mantenimiento de estas edificaciones, resultan de un coste muy superior a la edificación que se produce de manera normal en la actualidad, debido a la necesidad de recurrir a costosos tratamientos de los materiales y a técnicas de construcción que no son del todo corriente.

Se da la circunstancia de que en Galicia, la cantería del granito se ha mantenido hasta nuestros días con gran intensidad, si bien su pureza ha ido dando paso a nuevas tecnologías para la extracción y desbastado de la piedra, produciéndose de manera industrial el perpiaño de granito y más recientemente, con la aparición de los grandes telares de serrado de piedra, han surgido los chapados de granito que tienen un coste bastante competitivo dentro de la construcción moderna, pero que produce soluciones no siempre correctamente adaptadas al medio.

3.- Restricción del aprovechamiento urbanístico

Mal acostumbrado el propietario de suelo urbano a un incremento progresivo del aprovechamiento urbanístico, generado por las nuevas técnicas de construcción que permiten obtener una mayor altura y edificabilidad, se encuentra con que las costosas reparaciones de los edificios protegidos no les genera plusvalía ni beneficio inmobiliario que las rentabilice, al congelar, su protección, el aprovechamiento existente.

4.- Dificultad en solventar las deficiencias infraestructurales

Debido a los cambios exigidos por la adaptación del medio urbano a las nuevas formas de vivir, principalmente representados por la introducción del vehículo motorizado, que exige un distinto dimensionamiento del viario, la necesidad de crear aparcamientos en la vía pública y en el interior de las parcelas privadas y la introducción de los distintos servicios urbanos que la legislación y necesidades actuales exigen, obliga a que estos se efectúen de manera muy condicionada, resultando generalmente poco respetuosos con las entidades protegidas

5.- Complejidad en la tramitación de licencias y seguimiento de las obras

A los factores anteriores, hay que añadir el que la buena intención de proteger el patrimonio edificado por parte del Planeamiento, acaba desembocando en una compleja normativa para el desarrollo de la edificación, que paradójica y contrariamente a su intención supone una sobrecarga adicional a la labor de rehabilitación y conservación.

VENTAJAS

Como contrapartida, analizaremos las ventajas y recursos que podemos rentabilizar de este Patrimonio Histórico Cultural que nos ocupa y la necesidad de capitalizarlos



Quedan a la orden del Sr. Director General de Patrimonio Histórico Cultural para cualquier aclaración o información que se requiera. Madrid, a 10 de Mayo de 1995. El Director General de Patrimonio Histórico Cultural, Sr. Juan Carlos Rodríguez Cordero.

a) **Valor rentalizable del Patrimonio Arquitectónico**

Tanto la Arquitectura Monumental como los Conjuntos Histórico Artísticos, suponen uno de los mayores atractivos turísticos y de mayor poder de convocatoria existentes, pudiendo producir directa e indirectamente beneficios a los sectores hotelero, hostelero, ociocultural y comercial, con toda la economía complementaria que supone a los otros sectores dependientes. Sería necesario que part de estos beneficios reverteran de alguna forma sobre la Conservación del Patrimonio Arquitectónico, para que se repartieran más ecuanimemente las cargas y beneficios que de ella se desprenden.

b) **Calidad del aprovechamiento urbanístico**

Aunque cuantitativamente el aprovechamiento urbanístico se encuentra restringido en mayor proporción que en las áreas no protegidas, resulta innegable que la calidad de la edificación y del entorno urbano existente, unido a su irrepetibilidad y a sus innegables valores culturales, ofrecen un producto de especial valor, al que no le falta demanda en el mercado inmobiliario y que si no entrara en competencia con la construcción inmobiliaria convencional, que poluciona y suele acabar por destruir su valor intrínseco, encontraría su propio marco de actividad inmobiliaria.

En el Conjunto Histórico de Cambados, se da la circunstancia de que su situación respecto al mar resulta privilegiada, con lo que desde ya se puede considerar como un suelo caro, de aprovechamiento cualitativamente valioso.

c) **Apoyo institucional a la renovación del patrimonio histórico cultural**

El Artículo 46 de la Constitución Española dice: *"Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley Penal sancionará los atentados contra este patrimonio"*.

La actual legislación autonómica, nacional y comunitaria concede determinados beneficios fiscales, créditos blandos y subvenciones a la rehabilitación.

d) **Rehabilitación integral para un sector productivo rentable**

En referencia a los Núcleos Residenciales de Pescadores, podemos añadir que se trata de entidades de población en activo, que históricamente han ocupado estos emplazamientos costeros con la misma coherencia y naturalidad con que las viviendas agropecuarias han ocupado el campo, manteniéndose la necesidad, al menos en lo referente a los pescadores de bajura y marisqueros, de permanecer donde están, próximos a sus fondeaderos y en contacto directo con el mar.

Si se acertara con la normativa adecuada para renovar estos barrios, podríamos establecer condiciones favorables a mantener la actividad pesquera en su emplazamiento



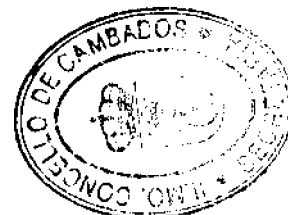
DILIXENCIA - O presente documento forma parte integrante de plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente polo pleno da corporación en sesión do 30-12-1990.
O Secretario Acctal.

natural y permitir en el futuro, que la transformación de este sector encontrara alternativas rentables no traumatizantes.

e) Actual vigencia de oficios tradicionales en la construcción

Gran ventaja a la hora de restaurar y rehabilitar es el que podamos contar hoy en día con los talleres y escuelas de cantería, de gran tradición y calidad. La arquitectura del granito, profundamente enraizada en el espíritu gallego, es de una vigencia asombrosa, desafiando, incluso en la construcción convencional, a materiales modernos más económicos.

El Planeamiento Especial de Protección podría generar las condiciones adecuadas para que se preservaran algunos oficios tradicionales, que han llegado con esplendor y sabiduría hasta nuestros días y que corren peligro de desaparecer, por no encajar con las exigencias económicas que el mercado convencional les impone.



DILIXENCIA.- O presente documento forma parte integrante do plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente polo pleno da Corporación en sesión do 30.12.1986.
O Secretario Accion.

3.- INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Propuesta en el marco Urbano y Territorial

La ordenación propuesta queda integrada en el marco urbano, desde el instante que su objetivo, es por un lado, preservar los diversos componentes morfológicos del conjunto histórico, así como su patrimonio arquitectónico, por otro mantener y potenciar el uso residencial, compaginado con las actividades económico, comerciales y de servicios y dotaciones sociales (Para lo que será necesario reorganizar el tráfico, incrementando su componente peatonal) y finalmente la ordenación del frente costero de todo el conjunto histórico.

Su integración en el marco territorial, se resuelve al quedar integrado el casco urbano de la zona histórica de la zona, con las medidas expuestas anteriormente, al resto del núcleo de Cambados, consiguiéndose la integración de todo el conjunto en el marco territorial mediante dos actuaciones de gran importancia:

- El viario de circunvalación.
- El paseo marítimo.

Con el viario de circunvalación se evitará la circulación del tráfico de paso por los núcleos históricos de Fefiñanes, Cambados y Sto. Tomé, con lo que se evitará la contaminación actual, molestias, ruidos, etc., de parte de la zona histórica y significará sin duda, una mejora sustancial de su medio ambiente urbano.

El paseo marítimo a parte de facilitar la ordenación del frente costero de Cambados, creará un nuevo espacio libre que mejorará sustancialmente esta dotación para todo el conjunto. Así pues, podemos concluir que la ordenación propuesta, queda totalmente integrada en el marco urbano y territorial en que se desarrolla.



Seixens, D. presenta documento toma parte integrante de plan especial de protección e recuperación lo Conjunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente por el pleno de concejalía en sesión de 07/11/84.

4.- PROPUESTAS RELATIVAS AL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, RED VIARIA Y ESPACIOS PÚBLICOS

4.1.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Además del mantenimiento y/o ampliación y mejora de los equipamientos existentes se propone la creación de tres nuevos equipamientos de calidad:

- Auditorio-Sala de exposiciones
- Recinto ferial-festivo, encaminado fundamentalmente a la potenciación de la fiesta anual del Albariño
- Club Náutico

4.2.- RED VIARIA

La puesta en servicio de la circunvalación prevista, así como las zonas peatonales que luego se propondrán exigen una reorganización del tráfico y en función de ello, la definición de las mejoras a realizar en sus pavimentos, aceras, servicios, etc.

Analizada la situación en cuanto a los usos existentes y previstos, así como la tipología de cada calle y para conservar y al mismo tiempo revitalizar el conjunto histórico y la calidad de vida de sus residentes, a la vista de la sugerencia presentada, se reduce la peatonalización propuesta en el avance a las siguientes calles:

- Núcleo de Fefiñanes:
 - * Rúa de S. Benito
 - * Rúa Congostra da Rianxeira
 - * Rúa da Leña
 - * Rúa Manuel Murguía
- Núcleo de Cambados
 - * Rúa Padre Pena
 - * Rúa da Parra
 - * Calexón do Río
 - * Rúa Caracol
 - * Rúa Hospital (tramo Rúa Nova - Isabel II y tramo Rúa Nova - Plaza de Compostela)



Este documento forma parte integrante do plan especial de
protección e rehabilitación do Centro Histórico de Cambados (1987) e
definitivamente polo plano de ordenación en sesión do 30-12-1999.
O Secretario Xeral

- Núcleo de Santo Tomé:

Se propone la peatonalización de todas las calles del núcleo, facilitando la circulación a residentes y vehículos de Servicio, excepto las siguientes calles:

- * Rúa Alameda
- * Rúa do Muelle
- * Rúa Narciso Pérez
- * Rúa da Torre (excepto tramo Narciso Pérez - Pintor Luguís)
- * Rúa Monte Sacro
- * Rúa Alameda Vella
- * Rúa Barreiro
- * Rúa Valvanera

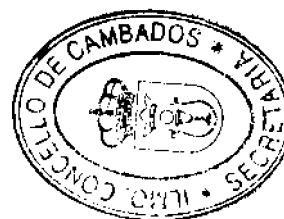
Estas calles conformarán dos anillos de circulación permanente entrelazados con el resto del núcleo urbano.

Asimismo, para obtener plazas de aparcamiento para las viviendas y demás actividades de la zona histórica, se propone la construcción de un aparcamiento subterráneo de plazas, en el subsuelo de los terrenos al mar, incluyendo el paseo marítimo si fuese necesario.

4.3.- ESPACIOS PÚBLICOS

Los espacios públicos, están mejorando cuantitativamente con la ejecución del paseo marítimo que es sin duda la propuesta ya en marcha más importante sobre los mismos.

Sin embargo, dada la experiencia actual de deficiente mantenimiento de los espacios públicos existentes (con ejemplos tan notorios como la alameda de Sto. Tomé) así como la falta de mobiliario urbano en general, en el estudio económico financiero del Plan, se incluirá una partida para gastos de mantenimiento de todos los espacios públicos, así como para la instalación de mobiliario urbano.

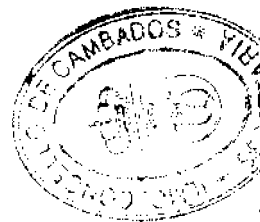


DILIGENCIA: El presente documento forma parte integrante de un expediente de protección e ordenación del Conjunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente por pleno de corporación en sesión de 30-12-1995.
O Secretario Actúa

5.- MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Con la consecución de los objetivos expuestos en los apartados anteriores, resulta obvio que se obtendrá una considerable mejora del medio ambiente urbano del conjunto histórico-artístico de Cambados y de la calidad de vida de sus habitantes.

Además para complementar las medidas a adoptar, la normativa urbanística, impone plazos para la edificación de solares vacíos y adecuación de espacios que se encuentran en la misma situación vinculado a edificaciones existentes, al igual que habrá la sustitución de edificios en ruinas.



DILIGENCIA... O presente documento forma parte integrante del plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, adobeado definitivamente polo plenario da Corporación en sesión do día 12/12/1985 en Galicia Galicia

6.- CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REFORMA Y/O REHABILITACIÓN

Las **Áreas de Rehabilitación Integral**, son aquellas que estando habitadas por una población ocupada en sectores productivos tradicionales ligados al medio, necesitan que sus edificaciones sean Restauradas, Reestructuradas o Remozadas, manteniendo el uso y la población.

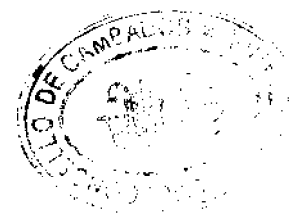
Son principalmente los Barrios de Pescadores de los tres núcleos el tipo de obra a efectuar es generalmente discreto y debiera ser de gran sencillez, no solo por las tipologías sencillas que alberga sino además por no ser de construcción cara.

Se produce la **Protección Integral** de manera individualizada para cada edificio que la precisara, una vez demostrado su valor o antigüedad.

La **Protección Estructural** se asigna a aquellos edificios que no siendo de fundamental importancia o hubiera perdido parte de su valor, por deterioro o modificaciones sufridas, permite conservar los principales elementos portantes de alguna o todas sus plantas, pero que necesitan introducir modificaciones en sus elementos secundarios o sustituirlos por otros nuevos.

Las **Áreas de Reforma y adaptación** se configuran con aquellas mazanas o zonas compactas que necesitan una transformación para adaptarse a las nuevas exigencias, suelen ser zonas deprimidas y de edificación deficiente, con gran tensión inmobiliaria que las advoca a nuevos usos selectivos con importante introducción de nuevas edificaciones y cuyo desarrollo debe quedar condicionado al respeto de los valores arquitectónicos existentes. Son principalmente las zonas limítrofes al litoral.

Convenios Urbanísticos: Se establece la posibilidad de plantear Convenios Urbanísticos en aquellas fincas de tamaño superior a los 2.000 m² que pudieran suponer la adquisición de determinados bienes necesarios para el Municipio o Espacios Libres de Uso y Dominio Público para el conjunto de la población, siempre que se produjera la completa renuncia a futuras expectativas urbanísticas y quedara garantizada la preservación futura de determinadas Unidades Morfológicas Protegidas y sus anejos.



Durante el proceso de elaboración de este documento se han realizado reuniones con los propietarios de las fincas afectadas para explicarles el procedimiento y la importancia de la conservación de las Unidades Morfológicas Protegidas y sus anejos.

7.- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

7.A.- NORMATIVA GENERAL PARA TODO EL ÁMBITO DEL PLAN

Para todo el ámbito del Plan se redactarán las correspondientes Normativas Generales, que desarrollen los requisitos mínimos de adaptación ambiental, así como las aclaraciones a la terminología y definiciones generales.

7.B.- NORMATIVA COMÚN PARA CADA MANZANA

Se establecen parámetros de la Edificación y Normativa de carácter general para cada manzana, haciendo principal énfasis en el tratamiento y supresión de medianerías vistas, la adecuación de los posibles cuerpos volados y de los aprovechamientos bajo cubierta, limitando de manera genérica el número máximo de plantas y altura de cornisa.

7.C.- NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA PARCELA

Se establecen Ordenanzas específicas para cada parcela en las Fichas de Planeamiento y Catalogación a las que se les endosará la parte individualizada de la Información correspondiente.

Podrá introducir parámetros y aprovechamientos superiores o inferiores a la media de su correspondiente manzana.

Este aprovechamiento diferencial será objeto de canje, permuta o compra, con el Concello como intermediario, permite efectuar acciones concretas o introducir correcciones puntuales dentro del Ámbito del Plan y puede generar medios económicos para sufragar su coste.

7.D.- NORMATIVA ESPECÍFICA DE CADA EDIFICIO

En la misma ficha de parcela, se desglosa la documentación referente a cada uno de los edificios que pudiera tener.



DILIXENCIA. O presente documento forma parte integrante do plan superior de protección e ordenación do Concello de Cambados. Históricamente, este documento foi aprobado definitivamente polo pleno de concellaría en sesión do 30/12/1998.
O Secretario Acatel.

8.- SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de gestión para la ejecución del plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de Cambados, dadas las características y teniendo en cuenta los medios técnicos con que cuenta el ayuntamiento, debe ser sencillo, de tal manera que una vez aprobado el plan, el Ayuntamiento pueda utilizar las posibilidades de la normativa urbanística en toda su amplitud, agilizándose la concesión de licencias, a no ser necesario ya para su concesión, informes de otras Administraciones.

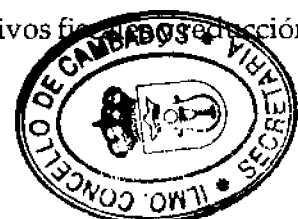
Esa sencillez, ha de conseguir pues, una ejecución rápida que respeta la justa distribución de cargas y beneficios e incentive los procesos de renovación y rehabilitación, apoyados por las ayudas de los planes estatales y autonómicos para la adquisición y rehabilitación de inmuebles situados en el conjunto histórico, como la Orden del 31 de Marzo de 1995, de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda. (Anexo II).

Se propone una serie de instrumentos de gestión destinados a conseguir los objetivos siguientes:

- a) Obtención de suelo de forma gratuita por parte del Ayuntamiento, fundamentalmente en las áreas de reforma interior, delimitando ya en el Plan, las unidades de ejecución, y definiendo como sistema de actuación preferente el de compensación.

Al efecto, suscribir siempre que sea posible convenios urbanísticos.

- b) Imposición de plazos para la redacción de planes, estudios y proyectos que sean necesarios para el desarrollo del Plan Especial, así como para la urbanización y construcción determinando las medidas a adoptar en caso de incumplimiento.
- c) Utilización de las reparcelaciones voluntarias y discontinuas, con aprovechamiento, en ámbitos específicos destinados especialmente a tapar medianeras, bien entendido que a la edificación resultante habrá que fijarle una longitud máxima permitida para la fachada.
- d) Determinación de los casos que proceda de las declaraciones de ruinas, con la agilización de su tramitación.
- e) Revisión de la valoración del suelo sobre todo en los casos en los que se reduzca la edificabilidad.
- f) Atracción de actividades económicas, a través de incentivos fiscales y reducción de tasas.



DILIGENCIA - O presente documento forma parte integrante do plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente polo pleno de corporación en sesión do 30-12-1999
O Secretario Accia

- g) Difusión de las ayudas oficiales para la adquisición y rehabilitación de inmuebles situados en el conjunto histórico.
- h) Incentivación a los propietarios para la mejora de las edificaciones en función del contenido de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.
- i) Adquisición de edificaciones de interés histórico-artístico, para uso de equipamiento público y fomento de su utilización para equipamiento privado.
- j) Estudio de fórmulas, para la intervención pública de viviendas vacías.
- k) Mejora de la accesibilidad al Centro Histórico, con la construcción de aparcamientos públicos.



SECRETARÍA. El presente documento forma parte integrante de plan especial de protección e intervención al Conjunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cambados en sesión de 10.12.1975.
D. Sebastián Acosta.

9.- ADECUACIÓN DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS DISPONIBLES Y LAS INVERSIONES NECESARIAS

Resulta obvio señalar que la viabilidad de la ejecución del Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico-Artístico de Cambados, depende de una adecuada asignación de recursos económicos, tanto públicos como privados.

La necesidad de financiación de la ejecución del Plan, por parte del sector público, es evidente, por los efectos sociales sobre la población residente y deberá repartirse en función de las capacidades de inversión de las diferentes administraciones.

Aceptado el deber de conservación del patrimonio edificado, por parte de los propietarios, habrá que definir la participación de los particulares en la financiación de las inversiones de carácter complementario en operaciones de reforma interior, urbanización, adquisición del suelo por el Ayuntamiento, equipamientos y espacios libres públicos, determinándose las repercusiones máximas.

Estos compromisos deberán empezar aplicando las proporciones de financiación a la edificación nueva que se construya, y luego si resultara insuficiente, a los propietarios beneficiados y finalmente a los residentes en general, todo ello en función de su capacidad económica.

Volviendo a las inversiones a financiar por el sector público, se definirá, la participación del principal agente implicado, que es el Ayuntamiento, estableciéndose una inversión anual por habitante en el centro histórico superior a la inversión media por habitante de todo el núcleo, figurando en los presupuestos municipales en las partidas específicas destinadas a tal fin.

El principio de unidad presupuestaria de las inversiones, permite analizar y decidir sobre las inversiones en el centro histórico comparándolas con las demás inversiones en el núcleo y en el resto del término municipal, todo ello en función de su capacidad de ingreso, gastos corrientes y carga financiera.

Por último, se obtendrán compromisos de inversión a cargo de otras Administraciones, para la mejora de la viabilidad, equipamientos, etc, y finalmente para la política de protección y promoción pública de viviendas, que se recogen en el Estudio Económico-Financiero.



10.- CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

La ejecución del Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de Cambados, tendrá los siguientes beneficios:

- a) Mantenimiento de las actividades económicas y de la población residente en el casco histórico.
- b) Beneficio social de conseguir dotar a cada familia de una vivienda digna, por las operaciones de rehabilitación.
- c) Beneficios ambientales no solo para el centro histórico, sino para todo el Ayuntamiento, lo que justifica una mayor inversión para los habitantes de esta zona.
- d) Fomento de las operaciones de renovación, de la promoción de viviendas en régimen de protección y promoción pública.
- e) Ayuda para el acceso a las viviendas de los inquilinos.
- f) Obtención de suelo público.
- g) Reducción de tasas y aplicación de incentivos fiscales.
- h) Saneamiento de zonas marginales e integración en la trama urbana.
- i) Conservación y restauración del patrimonio monumental.
- j) Mejora de los equipamientos sociales.
- k) Mejora y nueva dotación de urbanización, espacios libres e infraestructura.
- l) Reorganización del tráfico, creación de áreas peatonales y aparcamientos públicos.
- m) Atracción de actividades económicas.
- n) Mejorar la calidad de vida de sus habitantes.



DUJENCIA. - Presente documento forma parte integrante del plan especial de protección e ordenación de Conjunto Histórico de Cambados, aprobado definitivamente por pleno de corporación en sesión de 30-12-1990.
O Secretario Acctal.