

- Reducción del precio sobre el presupuesto máximo del contrato, hasta un máximo de 45 puntos.
- Plan de control de calidad de la obra que la empresa mantendrá durante su ejecución, hasta un máximo de 5 puntos

Pontevedra, a 16 de junio de 2011.—El Presidente, Rafael Louzán Abal.—El Secretario, Carlos Cuadrado Romay. 2011006233

## **AYUNTAMIENTOS**

### **BAIONA**

#### **EDICTO**

O Pleno da Corporación en sesión ordinaria de data 2 de xuño de 2011 prestou aprobación definitiva ó Plan Especial do Conxunto Histórico Artístico do Concello de Baiona segundo Texto Refundido e planos corrixidos 11.1, 11.2 e 11.4 e ficha M-21 P-24 redactado por María Asunción Leboreiro Amaro. O que se publica de conformidade co artigo 92 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

#### **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DO CONCELLO DE BAIONA. NORMATIVA URBANÍSTICA**

##### **TÍTULO PRELIMINAR: OBXECTO E FINALIDADES DO PEPCHAB**

###### *ARTIGO 1.—MARCO NORMATIVO*

- 1.— O marco xurídico do Plan especial de Protección, e conservación artística do conxunto histórico-artístico de Baiona, no que atinxe á normativa de ordenación urbanística, será o establecido na Lei 9/2002, do 30 de decembro de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (en adiante LOUGA), Lei 8/2007, de 28 de maio, de Solo, xunto coas disposicións de carácter xeral mantidas vixentes polo Real decreto 304/1993, de 26 de febreiro, isto é, Regulamento de planeamento urbanístico, (Real decreto 2159/1978, de 23 de xuño), Regulamento de xestión urbanística (Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto), Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia (Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro), en todo o que non se opeñan a LOUGA ou resulten afectadas pola mesma.
- 2.— Este marco xurídico urbanístico está supeditado dentro do conxunto histórico-artístico ás disposicións da normativa reguladora do patrimonio cultural: Lei 16/1985, de 25 de xullo, do patrimonio histórico español, a súa regulamentación parcial por Real decreto 111/1986, de 10 de xaneiro, e a Lei 8/1995, de 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia (Decreto 199/1997, de 10 de xullo), polo que se regula a actividade arqueolóxica.
- 3.— Non no regulado no presente documento estarase ao disposto na lexislación de aplicación e no planeamento municipal vixente.

###### *ARTIGO 2.—ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL*

- 1.— O Plan Especial de Protección do Conxunto histórico artístico desenvolve as previsións contidas no Plan Xeral de Ordenación Urbana en vigor deste termo municipal para a área espacial delimitada e afectada pola declaración de Conxunto histórico-artístico aprobada por Decreto 48/1993, do 25 de febreiro, polo que se declara ben de interese cultural con categoría de conxunto histórico artístico a zona antiga de Baiona e os enclaves recollidos no Anexo I da Declaración, denominados neste documento: Elementos exteriores á Vila de Baiona.
- 2.— A delimitación deste plan especial correspóndese coa da declaración de conxunto histórico-artístico definido como a Vila de Baiona, definida polo ámbito sinalado do Anexo II do Decreto

48/1993.—Os enclaves coa denominación de Elementos Exteriores ten o carácter de Catálogo sometido a presente Normativa.

#### ARTIGO 3.—NATUREZA E OBXECTIVOS

- 1.— Este plan especial, en cumprimento dos artigos 20 da Lei 16/1985 e 45 da Lei 8/1995, ten como principal finalidade a protección do conxunto histórico-artístico.
- 2.— O seu carácter será o dun instrumento de planeamento de desenvolvemento do de ordenación integral do municipio, de natureza normativa de carácter regulamentario, subordinado ás leis e normas de superior xerarquía e que ten por obxectivo a protección, rehabilitación e conservación artística de aspectos xerais, concretos e sectoriais do conxunto histórico-artístico.
- 3.— Enténdense por esas finalidades as seguintes:

a) **PROTECCIÓN:** Ordenación e protección do recinto e das súas edificacións de interese e destacados elementos urbanos de carácter inmovible, o conxunto do cal caracteriza o panorama, rúas, prazas e espazos libres, solo e subsolo para a súa mellora así como a do seu contorno.

Mantemento da estrutura urbana e arquitectónica do conxunto histórico e as características xerais do ambiente e a silueta paisaxística, non permitíndose as modificacións de aliñacións, edificabilidade, e agregacións ou segregacións, agás que contribúan á conservación xeral do conxunto.

Normas para a protección do patrimonio arqueolóxico e previsións de instalacións eléctricas, telefónicas ou calquera outras que deberán ir baixo terra. As antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas e dispositivos similares situaranse en lugares que non prexudiquen a imaxe urbana ou do conxunto. Só se autorizarán aqueles rótulos que anuncien servizos públicos, os de sinalización e comerciais, que sexan harmónicos co conxunto, quedando prohibidos calquera outro tipo de anuncios ou rótulos publicitarios.

b) **REVITALIZACIÓN DO CONXUNTO:** Actuacións illadas que, conservando a estrutura fundamental do núcleo histórico, encamiñanse ó desconxestionamento do solo, creación de dotacións urbanísticas, equipamento comunitario, saneamento, resolución de problemas de circulación e estética, mellora do contorno ou servizos públicos e fins análogos.

Establecemento para usos públicos de orde prioritaria nos edificios e espazos que fosen aptos para iso. Previsión de posíbeis áreas de rehabilitación integrada que permitan a recuperación da área residencial e das actividades económicas adecuadas, así como o establecemento das debidas medidas de fomento.

c) **CONSERVACIÓN ARTÍSTICA:** rehabilitación de edificios, preservación e mellora de áreas espaciais ou rúas, realce de construcións significativas e de edificios illados que se distinguen pola súa transcendencia histórica, emprazamento ou beleza arquitectónica, hortas e xardíns privados destacados pola súa fermosura, disposición artística ou importancia de especies botánicas, composición e detalle de edificios situados nos emprazamentos que deben ser obxecto de medidas especiais de protección, uso e destino de edificacións antigas e modernas. Criterios relativos á conservación de fachadas e cubertas e instalacións sobre as mesmas, así como de aqueles elementos máis significativos existentes no interior.

#### ARTIGO 4.—CATÁLOGO DE EDIFICACIÓNS E ELEMENTOS A CONSERVAR

O presente plan especial contén dentro das súas normas de protección, un catálogo exhaustivo de todos os elementos inmóbeis ou arquitectónicos que conforman o conxunto histórico-artístico.

Este catálogo contén unha ficha específica e documentación gráfica para cada inmovible na que se describen os seus valores culturais, artísticos, históricos ou etnográficos, grao de protección e niveis de intervención autorizados.

*ARTIGO 5.—APLICACIÓN DAS SÚAS DETERMINACIÓNS*

- 1.— Dada a natureza deste instrumento de planeamento territorial no que se recolle a asignación e regulamentación de usos e tipoloxías pormenorizadas, volume e niveis de intensidade, para todos aqueles aspectos non regulados especificamente polo presente plan especial, serán de aplicación as normas xerais establecidas no Plan xeral de ordenación urbana sempre que non afecten aos criterios de protección do conxunto nin ó volume, configuración, morfoloxía, cromatismo das edificacións e supeditados ó criterio da Comisión de Seguimento do PEPCHAB.
- 2.— Calquera lagoa ou baleiro normativo que puidese existir integrárase, nos termos do artigo 3 do Código Civil, pola consulta da Comisión de Seguimento do PEPCHAB.

*ARTIGO 6.—CONTIDO E PREVALENCIA DOS SEUS DOCUMENTOS*

- 1.— O Plan Especial de Protección do CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO de Baiona consta dos seguintes documentos:
  - Documento I. Memoria Informativa
  - Planos de Información
    - 1.—Planeamento Vixente. Esc. 1:2.000
    - 2.—Delimitación do ámbito. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 3.—Plano Catastral. Esc. 1:2.000
    - 4.—Evolución histórica do Conxunto. Esc. 1:4.000
    - 5.—Altura da Edificación. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 6.—Usos da Edificación en planta baixa. Esc. 1:1.1000 (2 follas)
    - 7.—Idade da Edificación. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 8.—Estado da Edificación. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 9.—Interese da Edificación. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 10.—Abastecemento de auga. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 11.—Saneamento. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 12.—Rede de media tensión. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 13.—Iluminación pública. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 14.—Rede de teléfono. Esc. 1:1.000 (2 follas)
    - 15.—Rede de Gas. Esc. 1:1.1000 (2 follas)
  - Documento II. Memoria Xustificativa
  - Documento III. Catálogo e fichas de planeamento
  - Documento IV. Normativa Urbanística
  - Documento V. Avaliación económica
  - Planos de Proxecto

*CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO VILA DE BAIONA*

- 1.—Aliñacións. Esc. 1:1.000 (2 follas)
- 2.—Cubertas. Esc. 1:1.000 (2 follas)
- 3.—Ordenación e xestión. Esc. 1:1.000 (2 follas)
- 4.—Catalogación e alturas. Esc. 1:200 (22 follas)
- 5.—Catálogo. Esc. 1:1.000 (2 follas)
- 6.—Abastecemento de auga. Esc. 1:1.000 (2 follas)

- 6'.—Saneamento. Esc. 1:1.000 (2 follas)
- 7.—Media tensión e iluminación pública. Esc. 1:1.000 (2 follas)
- 8.—Teléfonos e R. Esc. 1:1.000 (2 follas)
- 9.—Gas. Esc. 1:1.000 (2 follas)

#### CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO ELEMENTOS EXTERIORES

- 10.—Catálogo (5 follas). Esc. 1:1.000
  - 11.—Catálogo (4 follas). Esc. 1:5.000
  - 12.—Catalogación e alturas (6 follas). Esc. 1:200
- 3.— En todo caso, e sen prexuízo do establecido nos parágrafos precedentes as dúbidas que se susciten por contradicións entre os documentos integrantes do presente plan serán resoltas pola Comisión de Seguimento referida na presente norma. Nas contradicións coa realidade física dos inmóbeis prevalecerá a realidade sobre o Catálogo e as fichas de planeamento e os documentos escritos sobre os gráficos.
- Nas fichas de Catálogo sinálanse os parámetros da parcela o é ós efectos de información, non vincula a propiedade que sempre será a real.
- 4.— Unha consideración a ter en conta e a dificultade do debuxo das cubertas e dos alzados de forma fidedigna dado o estreito das rúas e a escasa calidade das fotos aéreas. O que esixe con carácter previo á concesión de licenzas o seu contraste coa realidade. Por outra parte a configuración futura das cubertas, ven definida nesta Normativa e no Plano 2.— Cubertas a esc. 1:1.000.

#### ARTIGO 7.—VIXENCIA

- 1.— Este Plan Especial de Protección, de acordo có establecido no artigo 92 da LOUGA, entrará en vigor a partir da remisión de testemuño da súa aprobación definitiva á Consellería de Cultura e Turismo e a de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas e da publicación de tal acto no DOG e da súa normativa no BOP, no prazo establecido na lexislación reguladora do réxime local.
- 2.— A súa vixencia será indefinida de acordo coa lei.

#### ARTIGO 8.—EFECTOS

A entrada en vigor deste plan especial leva os seguintes efectos:

- a) Publicidade: será de xeral e libre coñecemento polo público e entidades interesadas. Calquera cidadán poderá consultalas en todo momento e solicitar información por escrito sobre as súas determinacións ó Concello, de acordo có disposto na LOUGA e LS.
- b) Executividade: orixina a súa validez, eficacia e efectividade desde que se produza a súa entrada en vigor.
- c) Obrigatoriedade: os cidadáns e os poderes públicos quedan suxeitos ó cumprimento das súas determinacións e prescricións.

#### ARTIGO 9.—REVISIÓN

A súa revisión poderá ter lugar nos seguintes supostos:

- a) Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal cando incida nas determinacións previstas neste plan especial.
- b) Aprobación de normas legais de rango xerárquico superior que esixan ou prevegan a súa revisión.

*ARTIGO 10.—MODIFICACIÓN DO PLAN ESPECIAL*

Poderanse levar a cabo modificacións puntuais do presente PEPCHAB sen ter o carácter de revisión do mesmo, sempre que tales modificacións se axusten ó disposto na lexislación urbanística vixente.

**TÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS***ARTIGO 11.—ÁREAS DE REPARTO*

- 1.— O conxunto histórico-artístico sitúase na súa totalidade sobre solo urbano consolidado, polo que non ten lugar a delimitación de Áreas de Reparto.
- 2.— Ó non resultar necesario o desenvolvemento de actuacións de execución integral, o aproveitamento urbanístico do solo do conxunto será o que resulte da aplicación directa destas normas urbanísticas a cada parcela, dos planos de ordenación e xestión e Fichas de planeamento.

*ARTIGO 13.—OBRIGA DE CONSERVAR*

- 1.— Os propietarios, posuidores e demais titulares de dereitos reais sobre inmóbeis integrantes do patrimonio cultural incluídos no ámbito do conxunto histórico-artístico do Concello de Baiona están obrigados a conservarlos, coidalos e protexelos debidamente para asegurar a súa integridade e evitar a súa perda, destrución ou deterioración.
- 2.— O Concello de Baiona garantirá a protección, conservación e enriquecemento do patrimonio cultural dese conxunto, tendo a obriga de protexer, defender, realzar e dar a coñecer o valor cultural dos bens que o integran. Correspóndelle ademais adoptar no caso de urxencia, as medidas preventivas necesarias para salvagardar os bens do patrimonio cultural que visen o seu interese ameazado.

*ARTIGO 14.—EXPROPIACIÓN POR INCUMPRIMENTO DA FUNCIÓN SOCIAL DA PROPIEDAD*

O incumprimento das obrigas de protección, conservación e incluso reforma interior será causa de interese social para a expropiación forzosa polas administracións competentes dos bens integrantes do conxunto, estean ou non catalogados.

**TÍTULO II: DAS LICENCIAS***ARTIGO 15.—CONSULTA URBANÍSTICA E ESTUDOS PREVIOS Á LICENCIA MUNICIPAL*

- 1.— Todo administrado terá dereito a que o Concello lle informe por escrito do réxime urbanístico aplicable a unha parcela do conxunto histórico-artístico.

Recoméndaselles ós interesados en realizar calquera intervención de obra maior sobre unha edificación ou elemento do conxunto histórico-artístico que lle soliciten ó Concello a entrega da documentación de planta e alzados do cuarteirón, así como a normativa urbanística de incidencia en soporte informático ou gráfico, ben con anterioridade ou ben no momento de solicitarlle ó Concello a expedición de condicións urbanísticas. En todo caso tales documentos terán carácter orientador, prevalecendo as medidas reais.

- 2.— Tamén con carácter voluntario e anterior á petición de licenza, os interesados poderán solicitar a aprobación de estudos previos, urbanísticos e arquitectónicos, representativos da intervención que prevexan. A aprobación ou establecemento das condicións ás que se someterá a intervención serán outorgadas coa presentación dunha proposta (bosquexo ou anteproxecto da intervención pretendida) que constará como mínimo dos documentos seguintes:

- Memoria descritiva
- Memoria xustificativa do cumprimento do establecido no PEPCHAB.
- Plano de situación, segundo a documentación do PEPCHAB.
- Planos de plantas e de seccións actuais.

- Fotografías ou fotocopias en color, interiores e exteriores descritivas do estado actual.
  - Alzados existentes en relación co seu contorno a escala 1:200, como mínimo, segundo a documentación do PEPCHAB.
  - Propostas que se realizarán en planta, alzados e seccións poderase requirir color e relación de materiais que se empregarán.
- 3.— Con motivo dos estudos previos, os Servizos Municipais de Urbanismo deberán ter coñecemento sobre o propio edificio. En calquera circunstancia, previo a concesión de licenza, e nos distintos graos de protección, os técnicos municipais poderán solicitar ou requirir todo tipo de información complementaria, e deberán acceder a propiedade para establecer os elementos de valor, que para os efectos deste Plan Especial, se consideren susceptibles de conservación.
- 4.— Os estudos previos, serán informados polos Servizos Técnicos Municipais e serán obxecto de ditame da Comisión de Seguimento do PEPCHAB.

#### ARTIGO 16.—CONCESIÓN DE LICENZAS DE OBRAS E CONTIDO DOS PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

- 1.— Ós efectos das oportunas licenzas urbanísticas as obras se clasifican en obras maiores e menores nos termos definidos na lei.

En ningún caso entenderanse como obras menores as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, e os grandes movementos de terra. As intervencións en bens declarados de interese cultural ou catalogados nos termos previstos na Lei de patrimonio cultural de Galicia salvo as pequenas obras de adecentamento e mantemento como pintura e revestimentos interiores, reposición de tella e limpeza de fachadas.

Nas solicitudes de licenza de obras maiores aportarase a documentación prevista na lexislación urbanística e ó título de propiedade ou documento que acredite a dispoñibilidade do inmovible.

Os proxectos técnicos que desenvolven intervencións sobre edificacións ou parcelas existentes no conxunto deberán xustificar na súa memoria urbanística a súa adecuación ó establecido na normativa deste planeamento, achegando a documentación establecida nos seguintes apartados deste artigo.

No caso de que se tivese solicitada a aprobación de estudos previos, deberá achegarse copia do ditame municipal adoptado.

Os proxectos técnicos que desenvolvan intervencións sobre edificacións ou parcelas existentes no ámbito do PEPCHAB deberá xustificar:

- a) O cumprimento do establecido no nivel de protección de que se trate, no caso de que a dita parcela acolla un ben incluído no Catálogo de Edificios.
- b) O cumprimento das condicións xerais de planeamento aplicables á area de que se trate.
- c) O estrito cumprimento das condicións específicas aplicables á parcela en cuestión que se conteña na correspondente ficha individual.

Terá que xustificarse ademais preceptivamente a adaptación volumétrica ás aliñacións exteriores e interiores, en planta e alzado, establecidas na documentación do presente plan.

A documentación gráfica do proxecto técnico na que se fundamente a licenza describirá suficientemente a situación actual do edificio e o seu contorno inmediato, que abranguerá como mínimo o cuarteirón no que se encontra o edificio e aqueles da rúa á que dea fronte a edificación, xustificando a adaptación do proxecto mediante a súa planta e alzados a escala 1:100, (outra escala menor deberá ser xustificada previamente e aceptada polos servizos técnicos) todo isto sen prexuízo da documentación ordinaria esixíbel ó proxecto segundo os casos. Entre a documentación do estado actual incluírase a planta e alzados do edificio e contorno incluídos neste plan, ademais da documentación fotográfica do conxunto ou contorno no que se encravan, así como alzado do tramo de rúa con inclusión da edificación proxectada, e indicación da textura, color e de cantos elementos conformen a edificación.

No caso de acharse o edificio nunha praza deberá estudarse esta na súa totalidade como contorno e desde todas as rúas que conflúan a ela.

Calquera intervención nun inmovible deberá en camiñarse á súa conservación e mellora, de acordo cos criterios establecidos no artigo 39 da Lei 8/1995:

- 1.— Calquera intervención nun inmovible declarado ben de interese cultural deberá ir encamiñada á súa conservación e mellora, de acordo cos seguintes criterios:
  - a) Respetaranse as características esenciais do inmovible, sen prexuízo de que poida autorizarse o uso de elementos, técnicas e materiais actuais para a mellor adaptación do ben ó seu uso e para valorar determinados elementos ou épocas.
  - b) Conservaranse as características volumétricas e espaciais definidoras do inmovible, así como as contribucións de distintas épocas. No caso de que excepcionalmente se autorice algunha supresión, esta quedará debidamente documentada.
  - c) Evitaranse os intentos de reconstrución, agás nos casos en que a existencia de suficientes elementos orixinais así o permita.
  - d) Non poderán realizarse adicións miméticas que falseen a súa autenticidade histórica.
  - e) Cando sexa indispensable para a estabilidade e o mantemento do inmovible, a adición de materiais deberá ser recoñecible.
  - f) Impediranse as accións agresivas nas intervencións sobre os paramentos.
- 2.— Nos monumentos, xardíns, sitios ou territorios históricos, zonas arqueolóxicas situadas ou non en solo urbano, lugares de interese etnográfico e zonas paleontolóxicas non se poderá instalar publicidade, cables, antenas e todo aquilo que impida ou menoscabe a apreciación do ben dentro do seu contorno.

A solicitudes de licenza de obra menor acompañaranse da seguinte documentación: unha memoria que inclúa o relatorio das obras a executar, os materiais a empregar, as características construtivas e estéticas das solucións a adoptar, o orzamento e os planos das modificacións previstas.

Os proxectos de acondicionamento de locais non destinados a vivenda de edificios existentes nos que non sexa necesario unha definición arquitectónica completa por non afectar a cambios substanciais na distribución interior ou non incidir sobre elementos característicos interiores da edificación consubstanciais á tipoloxía edificatoria, así como elementos estruturais ou fachadas, constarán dunha memoria descritiva e planos de estado actual (elementos existentes, materiais, antigüidade...) e da proposta, con xustificación do cumprimento da normativa urbanística e técnica de aplicación, amais dun estado de medicións e presuposto.

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

#### ARTIGO 17.—ACTOS SUXEITOS A LICENZA

- 1.— Todo acto de edificación no conxunto histórico-artístico requirirá a preceptiva licenza municipal e demais actos de control administrativo doutras administracións que puideran afectarlles.
- 2.— Estarán tamén suxeitos a licenza dentro deste conxunto, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes en función da lexislación sectorial aplicable, os actos de uso do solo e sub-solo, tales como os parcelamentos urbanísticos, os movementos de terra, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso dos mesmos, a demolición das construcións, rótulos e similares visíbeis desde a vía pública, os peches e valos de terreos edificábeis, o corte de árbores e calquera outros actos recollidos nos artigos 10 e 11 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

- 3.— Cando os actos de edificación e uso do solo fosen realizados por particulares en terreos de dominio público, esixirase tamén licenza, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.

A falta de autorización ou concesión daquela ou a súa denegación impediralle ó particular obter a licenza e ó Concello outorgala.

### TÍTULO III: ORDENANZAS

#### ARTIGO 18.—CONDICIÓN DE VOLUME E RÉXIME DE EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN

- 1.— A tipoloxía característica do conxunto é a residencial en cuarteirón pechado con ou sen patio de cuarteirón. Trátase polo tanto de edificación entre medianeiras, có carácter de unifamiliar ou colectiva segundo ó permitan as condicións de habitabilidade.
- 2.— No presente plan especial e no seu Catálogo de edificacións establécese, coordinadamente, unha referencia volumétrica en alzados para as edificacións que integran o conxunto histórico-artístico, delimitándose, en cada caso, a liña máxima de cornixa á que haberá de adaptarse a construción.

O volume máximo edificable será o resultante de aplicar os parámetros de superficie e altura expresados na ficha individualizada e Planos de Catalogación e Alturas e Plano de Aliñacións.

No caso de probarse verazmente a existencia de contradicións entre os parámetros numéricos actuais de superficies e medidas expresados na ficha individual e a realidade física do inmovible existente no momento da aprobación definitiva do presente PEPCHAB, prevalecerán os parámetros reais reaxustándose sen máis os parámetros da normativa segundo a ordenación prevista no PEPCHAB.

- 3.— A altura máxima é a distancia existente entre a rasante da edificación ou do terreo e a liña de cornixa medida verticalmente no punto medio da fachada

A altura máxima no conxunto queda establecida nas Fichas de planeamento e nos planos de Catalogación e alturas. Nos casos de obra nova a altura máxima será a seguinte:

No caso de dúas plantas ata un máximo de 6.50 metros acomodándose en todo caso a altura das edificacións colindantes.

No caso de tres plantas ata un máximo de 9.50 metros acomodándose en todo caso a altura das edificacións colindantes.

No caso de renovación/ substitución(obra nova) a altura ven definida nos planos de Catalogación e alturas como altura máxima, sen prexuízo da súa variación en aras dunha mellor integración coas edificacións colindantes previo ditame da Comisión de Seguimento. A tal efecto a definición concreta da altura será establecida en función da calidade arquitectónica do proxecto que se presente e do grado de integración có contorno protexido, sen que en ningún caso poda sobrepasar os límites actuais. Con este fin, e de conformidade co indicado no artigo 80 do PE, corresponderá á Comisión de Seguimento do Plan establecer os parámetros para a nova edificación.

- 4.— A altura libre de piso ou planta se define pola distancia vertical entre a cara superior do solo ou pavimento terminado dunha planta e a cara inferior do forxado de teito da mesma planta.
- 5.— Nas construcións de nova planta as alturas libres da planta baixa non resultarán inferiores a:
  - 2,50 m si o aforo do local e menor o igual a 50 persoas.
  - 2,80 m si o aforo do local e máis de 50 persoas e menor o igual a 100 persoas.
  - 3,00 m si o aforo do local é superior a 100 persoas.
- 6.— As alturas libres de pisos non resultarán inferiores ás mínimas admitidas de 2,60m, salvo que se xustifique a necesidade dunha altura inferior por mantemento das características substanciais do inmóbel, acudíndose no caso de vivendas á declaración de exención do cumprimento



da normativa de habitabilidade e nos demais usos sempre que o admita a normativa sectorial de aplicación.

Cando se trate de obras de reforma, rehabilitación ou reestruturación de edificios, non terá efecto o referido anteriormente debendo axustarse a altura das plantas á situación real das mesmas.

- 7.— Os edificios, construcións ou instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do presente Plan, que resulten desconformes coa normativa do mesmo serán cualificados como fóra de ordenación.

Ós efectos do disposto na lexislación urbanística vixente considéranse totalmente incompatibles có plan os edificios, construcións ou instalacións que ocupen solo cualificado como espazos libres e zonas verdes ou como equipamento público podéndose autorizar as seguintes obras:

- Obras de conservación e mantemento do uso existente.
- As que vaian directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación.

Polo demais o resto de edificios, construcións ou instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do presente Plan, así como os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor deste Plan especial que resulten desconformes coa normativa do mesmo e contén coa preceptiva licenza de apertura ou actividade considéranse só parcialmente incompatibles. Nestes casos poderán autorizarse as seguintes obras:

Obras de conservación e mantemento do uso existente.

- As que vaian directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fora de ordenación.
- As obras de mellora, reforma e, no seu caso de ampliación, sinaladas na correspondente ficha individual.

- 8.— Cando se trate dunha actuación integral que afecte ó conxunto da edificación, a construción deberá axustarse á totalidade das determinacións do plan especial e ficha específica do catálogo no seu caso. As obras indicadas por normativa na Ficha Individual, que fan referencia a elementos comúns da edificacións (fachadas, cubertas, patios, escaleiras, portais, etc.) considéranse obrigatorias cando se solicite unha licenza urbanística que afecte a todo o edificio, ou cando afectando só a unha parte do mesmo na ficha se contemplan obras indicadas referentes a esa parte.

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

#### ARTIGO 19.—CONSTRUCCIÓNS POR ENCIMA DA LIÑA DE CORNIXA

Admítese o aproveitamento baixo a cuberta da edificación, nas condicións establecidas no presente plan especial e para os usos admitidos na presente normativa.

#### ARTIGO 20. ALIÑACIÓNS E RASANTES

As aliñacións exteriores son as que se fixan nos planos do presente PEPCHAB para indicar a separación dos espazos privados dos de dominio público: vías, rúas e prazas e calquera outro espazo público. Con carácter xeral manteranse as existentes.

As aliñacións interiores son as que se establecen no interior das parcelas para deslindar as partes das mesmas que son edificables das que non o son. Quedan definidas no plano 1.—Aliñacións.

A alteración de aliñacións e rasantes será excepcional e sempre que contribúa á mellora do conxunto e nos casos así establecidos neste plan especial, polo que, salvo excepción en contrario recollida neste

documento, o réxime de aliñacións e rasantes axustarase xenericamente á situación existente, especificándose nos correspondentes planos as modificacións respectivas.

Os supostos de nova aliñación terán carácter vinculante no caso de permitirse a substitución da edificación existente, mediante a regularización da nova fronte de fachada exterior ou fachadas interiores.

Calquera modificación de aliñacións exteriores como consecuencia da concesión dunha licenza urbanística levará consigo a cesión obrigatoria e gratuíta ó concello da superficie de propiedade particular que haxa de integrar a vía pública ou espazos libres de calquera tipo.

Aqueles elementos como patíns ou escaleiras de acceso que sobresaían das aliñacións se conservarán.

Quedan prohibidos os recuados respecto á fachada e lindeiros laterais.

No suposto de edificacións con dúas fachadas a espazo público deberán ter a condición de soar polas dúas.

#### *ARTIGO 21.—PATIOS DE CUARTEIRÓN*

Son os que se obteñen por aplicación a cada unha das parcelas das normas de fondo de edificación.

- 1.— Toda obra nova deberá adoptar a disposición actual de patios de cuarteirón, se os houbera, debendo cumprir coas condicións mínimas de habitabilidade en canto á ventilación e iluminación, mantendo e mellorando, no seu caso, os patios traseiros existentes, creando unha fachada digna cara ese patio de cuarteirón. Todo elo sen prexuízo do establecido na lexislación vixente en materia de habitabilidade sobre a excepción do cumprimento de condicións mínimas de habitabilidade nas vivendas.
- 2.— Os peches entre parcelas, cando os patios que se constituían non alcancen o réxime de mancomunados, poderán ser cegos ata 1,50 m. Os materiais serán os mesmos que os permitidos para os cerramentos da edificación e con preferencia serán de arame e seto vivo ata un límite 2,50 m..

#### *ARTIGO 22.—PATIOS DE PARCELA*

- 1.— Nas obras de nova planta por edificación de soar ou substitución da edificación, así como nas relativas a edificios catalogados nunha categoría que admita a demolición interior e a posterior reestruturación, deberán cumprirse as dimensións mínimas establecidas na lexislación vixente en materia de habitabilidade.
- 2.— Nos outros supostos deberá solicitarse a excepción do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade nas vivendas.
- 3.— Os patios poderán cubrirse mediante claraboias ou lucernarios integrados na cuberta sempre que non sobrepassen o tendido da cuberta en máis de 25 cm. e se garanta unha solución construtiva adecuada para a súa correcta ventilación de conformidade co establecido na normativa de habitabilidade.

#### *ARTIGO 23.—EDIFICACIÓNS ANEXAS EN PATIOS*

Nas hortas, xardíns ou espazos libres interiores de propiedade pública ou particular, non se permitirá ningún tipo de ocupación pola edificación.

Se considera como preferente a eliminación de edificacións anexas en patios ou espazos libres de uso privado como medida tendente á mellora de condicións hixiénicas e ambientais

O uso dos espazos libres de uso privado é de horta ou xardín.

#### *ARTIGO 24.—CUBERTAS*

- 1.— Calquera intervención na cuberta deberá manter a tipoloxía, número de augas e demais características formais e volumétricas de conformidade co plano de cubertas e no seu caso no expre-

sado na presente Normativa. Se permite o aproveitamento baixo cuberta xa sexa como rochos ou vivendas, xa sexan independentes ou formando dúplex coa planta inmediata inferior.

- 2.— En obra nova a cuberta será sempre inclinada a catro augas. Quedan expresamente prohibidas as azoteas. A altura máxima de cumio sobre o último forxado será de 3,5 m. e a pendente de 30°. Entre a altura máxima de cornixa e ocultos baixo a cuberta deberánse situar as instalacións de todo tipo, tales como ascensores, depósitos ou remates de caixas de escaleira. Permítense as chemineas de fumes e ventilación, remates, adornos tradicionais ou bufardas existentes, sempre que cumpran coas condicións estéticas establecidas en cada caso, encamiñadas a reducir ó máximo o seu impacto exterior.
- 3.— Non se permiten quebros nos faldóns, áticos recuados nin bufardas salvo que o recolla a ficha específica do Catálogo.  
Cando así se admita, deberánse construír en cantaría de granito agás que as condicións construtivas do edificio na parte a intervir non o admita, neste caso admitiranse solucións de revestimentos tradicionais.
- 4.— Permítense as ventás incorporadas á cuberta coa súa mesma pendente, prohibindo a súa colocación en augas que vertan á rúa.
- 5.— Quedan prohibidos os depósitos aéreos de gas e calquera outro visíbel desde a vía pública, así como os soterrados en zonas verdes públicas.
- 6.— As antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas e dispositivos similares, de propiedade particular ou pertencentes ás compañías correspondente instalaranse exclusivamente na cuberta da edificación e con servizo a todo o inmovible (instalación colectiva), de maneira que non prexudiquen a imaxe urbana do conxunto e que, en todo caso, non sexan visíbeis desde as vías públicas do seu eido.
- 7.— Os servizos de telecomunicación de interese xeral colocaranse en edificios públicos sempre e cando non estean catalogados nas categorías de Integral, Estructural e Ambiental Grado 1.

#### ARTIGO 25.—CONDICIÓN S HIXIÉNICO-SANITARIAS

Toda peza deberá recibir iluminación e ventilación directas conforme a normativa de habitabilidade, salvo excepcionalidade do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade nas vivendas prevista na lexislación vixente.

#### ARTIGO 26.—CHEMINEAS

- 1.— Permitiranse chemineas de saída de fumes, de ventilación e ventilación forzada en aseos, cartos de baño, locais de calefacción, de lixo, de instalacións, de escaleiras, de despensas e garaxes.
- 2.— Estas instalacións a partir da cuberta executaranse preferentemente de cantaría de granito colocada ó modo tradicional ou tratamento exterior similar ó resto da fachada. Poderase utilizar outros materiais lixeiros previo ditame da Comisión de Seguimento.
- 3.— Procurarase a centralización co fin de efectuar o menor número de remates.
- 4.— Nas chemineas de saída de fumes deberase superar a altura do beiril dos edificios contiguos excepto cando teñan que ter máis de 1,50 metros e separando en todo caso cando menos 5,00 metros de calquera oco dos edificios estremeiros.

#### ARTIGO 27.—ESCALEIRAS

- 1.— A anchura mínima das escaleiras de uso público cumprirá a normativa sectorial de aplicación sen prexuízo da excepción prevista na normativa de habitabilidade.
- 2.— Nos casos de rehabilitación ou restauración permítense a continuidade do deseño actual das escaleiras e a súa ventilación.

*ARTIGO 28. – PORTAIS*

1. – Os portais deberán ser conservados na súa anchura actual. Non obstante, nas intervencións que permitan a súa substitución deberá cumprirse a normativa de habitabilidade sen prexuízo da súa excepcionalidade.
2. – Nos portais admítense exclusivamente os de acceso ó resto da edificación e a centralización dos elementos pertencentes ós servizos comúns, correos, e outros complementarios como portería, cuarto de lixo, cuarto de bicicletas, etc., que non poidan ser utilizados para unha actividade continuada.

*ARTIGO 29. – INTERVENCIÓNS UNITARIAS*

As intervencións deberán respectar a estrutura fragmentaria derivada do parcelamento existente e da diferente orixe histórica de cada edificación. Para admitir actuacións unitarias sobre varias propiedades terá que demostrarse que contribúen á conservación xeral do carácter do conxunto.

Para intervencións que superen os parámetros de agrupación de parcelas establecidos no artigo 30, precisárase o informe favorable da Consellería de Cultura e Turismo.

En todo caso, o proxecto propondrá a conservación dos elementos arquitectónicos e estruturais motivo do nivel da protección así como a tipoloxía edificatoria.

*ARTIGO 30. – PARCELAMENTOS E AGREGACIÓN*

Non se permitirán parcelamentos nin agregacións de inmóbeis agás que se demostre que contribúen á conservación xeral do carácter do conxunto.

A agregación de parcelas será excepcional, establecéndose dous parámetros que terán que cumprirse: agrupación de dúas parcelas e fronte dunha delas menor de 4 m. Para casos que excedan estes parámetros precisárase o informe favorable da Consellería de Cultura e Turismo. Neste senso poderanse suscitar solucións ou conxunto de solucións particulares, respectando o parcelario existente podendo establecer comunicación entre edificacións a través de medianeiras, constitución de núcleos de circulación e comunicación verticais comúns, de servizo a varias edificacións (escaleiras, elevadores) o interior das mesmas e/ou nas condicións esixíbeis, mesmos nos patios de parcela dos agregados.

En edificios con protección integral ou estrutural a protección se estende á totalidade da parcela quedando excluída a posibilidade de agregación e segregación.

En edificios con protección ambiental ademais da fachada se conservará a medianeira común podendo facer as perforacións necesarias para a súa comunicación.

En edificios sen protección a nova fachada deberá reflectir a realidade parcelaria previamente existente.

A posibilidade de segregación determinarase nas fichas correspondentes.

*ARTIGO 31. – LIÑA DE CORNIXA*

A liña de cornixa prevista para as edificacións do conxunto histórico-artístico defínese nos respectivos alzados correspondentes á referencia volumétrica do Plan Especial e ficha específica do Catálogo, debendo axustarse as obras de nova planta a tales determinacións e a normativa deste plan.

*ARTIGO 32. – OCUPACIÓN EN PLANTA*

A ocupación en planta será a prevista na presente Normativa, nos planos de Ordenación e Xestión e Aliñacións e ficha específica do Catálogo.

O fondo máximo en obra nova en calquera planta e planta baixa con calquera uso será como máximo establecido no plano de Aliñacións sen prexuízo de que o fondo establecido deba ser reducido cando as condicións da parcela o esixan de cara a cumprir coas condicións establecidas nas Normas do Hábitat Galego ou as que resultan do trámite de excepcionalidade.

Aínda que o cumprimento das normas do Hábitat non esixan a creación dun patio o fondo a parede posterior terá sempre a condición de fachada non cega polo que deberán cumprir coas condicións esixidas polo Código Civil en materia de luces e vistas.

Nas actuacións de nova edificación, sempre que se cumpra cos principios establecidos para a conservación do Patrimonio arqueolóxico por esta normativa e seguindo as disposicións da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, que a complementen, se admite a ocupación en sotos cos seguintes usos:

- instalacións xerais do edificio.
- garaxe-aparcadoiro, cumprindo as condicións específicas de este uso e no suposto de que o uso estea autorizado.
- rochos anexos ás vivendas.
- almacén pertencente á actividade da planta baixa.

#### ARTIGO 33. – CORPOS VOADOS – SOPORTAIS

Corpos voados os constitúen os elementos e volumes que, sendo solidarios e pertencentes a edificación, sobresaen da mesma por diante do plano que contén a fachada.

Refírese este artigo tanto a fachadas principais como a patios posteriores.

1. – Prohíbense expresamente os corpos voados cerrados a partir do paramento de fachada, permitiéndose unicamente os correspondentes a balcóns, galerías ou miradoiros, cornixas, que deberán ser enteiramente en pedra e beirís.
2. – Non se permitirán balcóns, galerías ou miradoiros voados en rúas cun ancho inferior a 4 m excepto os xa existentes. Entendéndose como galería ou miradoiro un elemento lixeiro acaroadado ó muro.
3. – En rúas con anchura maior á anteriormente expresada e sempre que o grao de catalogación do edificio o autorice, admitiranse corpos voados dos referidos no parágrafo primeiro do presente artigo, ata un máximo do 10% do ancho da rúa; sen que, en ningún caso, se permitan voos superiores a 0,6 m, agás que na edificación xa existan corpos voados cunha anchura superior á indicada.
4. – A formación dos voos non poderá executarse mediante a prolongación do forxado en todo o seu espesor, debendo adoptarse solucións con elementos de pedra, mediante molduras, ó xeito tradicional.
5. – As fachadas de edificios catalogados como Ambiental Grado 2, Grado 3 poderán comporse mediante miradoiros e galerías a partir da primeira planta, interpretando solucións tradicionais.
6. – Nos edificios catalogados que admitan incremento de plantas, poderá recorrerse ós remates en galería conforme ás solucións tradicionalmente utilizadas nas sobreelevacións da edificación histórica. Non obstante o anterior prohíbese o cambio de configuración de balcón a galería, ou viceversa, non existente, salvo que o sinale expresamente a ficha do edificios.
7. – Soportal ou pórtico é o paso aberto paralelo a rúa, formado polo recuado sobre da aliñación da planta baixa dos edificios que serve o paso público a pé.  
Decláranse elementos singulares a protexer os soportais existentes no conxunto histórico.
8. – Non se permiten terrazas nin corpos afundidos nas fachadas tanto principais como posteriores.

#### ARTIGO 34. – CARÁCTER DOS OCOS OU VANS

Os ocos de ventás poderán ter forma cadrada ou rectangular vertical. Non obstante admitirase a integración de ocos e formas e dimensións distintas ás sinaladas dispostos como elementos compositivos singulares sempre que as características de deseño o xustifique e o autorice a Comisión de Seguimento.. A súa anchura estará comprendida entre 0,70 e 1,20 m. Non obstante cando excedan de 2 metros de altura deberán dividirse en trabatel. Nos edificios de nova planta a modulación dos ocos e machóns corresponderá ó máis xeneralizado na fronte do cuarteirón entre as dúas rúas transversais máis

próximas. A sobre elevación de plantas nos edificios nos que así se admita na súa ficha, terán os seus ocos en correspondencia cos das plantas inferiores.

#### ARTIGO 35.—MATERIAIS DE FACHADA-ESCUDOS

1.— As edificacións novas e as adicións que se permitan no conxunto histórico de Baiona deberán ser feitas xeralmente de cantaría de granito de gran fino, tipo morena-galega. No caso de empregarse outra clase de granito de tonalidades similares deberá ser autorizado pola Comisión de Seguimento, quedando prohibido calquera outro tipo de material pétreo incluso, expresamente, o granito de tonalidades claras, grises e rosas.

2.— Admitiranse os cerramentos de entrepanos en calquera material sempre que sexa revocado e pintado, cos recercados rematados con molduras e plinto de pedra, nas adicións de plantas sobre edificios existentes desta tipoloxía construtiva e nos de nova planta situados entre edificios así construídos.

Autorízase o uso de outro tipo de fábricas sempre que o seu acabado sexa revocado ou enlucido e pintado cando este tipo de fachada predomine nese tramo de rúa ou praza ou sexa o característico das edificacións protexidas estremeiras.

3.— A substitución de fachadas, cando a actual é de ladrillo por corresponder a unha ampliación dun edificio, que estean dentro de ordenación, realizarase en pedra coas características das fábricas de obra nova cantaría ou transventiladas.

Prohíbese o acabado tipo cotegrán (morteiro con china) ou morteros monocapa. Se fomentará o uso de morteiros de cal.

Se prohíbe, explicitamente, a imitación de materiais nobres como a pedra, elementos ornamentais, falsos chapados, etc., así como a utilización de materiais alleos á edificación tradicional en paramentos exteriores, tales como ladrillo visto, revestimentos executados por proxección mecánica, formigón visto ou bloques de formigón, así como pedras pulidas ou plaquetas de ladrillo, azulexos, gresite e outros aplacados cerámicos, salvo que o seu mantemento estea establecido na correspondente ficha.

4.— Prohíbese a xunta grosa de cemento e todos os tipos de encintado decorativo; a argamasa será do ton da pedra e non sobresaíra das xunturas.

5.— Admítense as fachadas transventiladas en pedra ou madeira.

6.— Prohíbese a colocación de novos escudos, brasóns heráldicos ou semellantes que poidan terxiversar o carácter histórico-artístico do inmóbel.

Se prohíbe a imitación de materiais de calquera tipo debendo utilizarse estes no seu verdadeiro carácter e sentido construtivo, sen falseamento de fábricas e funcións.

As fachadas secundarias se tratarán có mesmo criterio que a fachada principal, sexan ou non visibles desde o espazo público.

#### ARTIGO 36.—TRATAMENTO DE OCOS

1.— As carpintarías exteriores de ocos de balcóns sen beiril ou de ventás en fachadas principais realizaranse niveladas coa cara exterior do paramento de fachada, de conformidade coa solución tradicional da edificación histórica.

2.— Os materiais que se utilizarán nas carpintarías serán preferentemente a madeira pintada, incluso en portais, mantendo os deseños orixinais preexistentes e restituíndo os que teñan sido substituídos de forma inadecuada, nas cores da ampla gama cromática existente no Conxunto Histórico (branco, ocre, verdes, vermello ou azul). Poderase situar o acristalamento con perfís ocultos.

3.— Con carácter xeral conserváranse as carpintarías orixinais de madeira, recuperándoas e repondo os elementos en mal estado.

4. — Admítese o uso do aluminio e perfís metálicos lacados ou esmaltados en obra nova, e o aceiro inoxidable nos locais comerciais sempre indo a menor escuadría ou perfís ocultos.
5. — As carpintarías exteriores que non sexan de madeira poderán realizarse interpretando as solucións tradicionais, con criterios de simplificación construtiva. As particións de vidro, particións de seis e oito ocos por cada dous batentes en cada van, solucións habituais na arquitectura histórica de Baiona, deberán acusarse ó exterior, non admitíndose falsas fragmentacións sobre a cara interior do acristalamento ou entre vidros. Tampouco se admitirán motivos ornamentais estandarizados tratando de imitar solucións habituais en carpintaría de madeira, nin sistemas de apertura de corredeira.
6. — Prohíbese expresamente e en todo caso a utilización de aluminio anodizado, tanto na súa cor como en cores bronceadas.
7. — Recoméndase a utilización de contraventás interiores de madeira nos ocos de balcóns ou ventás, prohibindo a utilización de persianas ó exterior. Admítese a dobre ventá cando a carpintería orixinalmente estea colocada en haces exteriores, para lograr maior estanquidade ou nas obras novas (nas de ampliación, soamente se na parte que se conserva xa ten a tipoloxía de ventá exterior). As galerías e miradoiros só poderán levar al interior persianas venecianas o enrollables de materiais moi lixeiros que no modifiquen o efecto de transparencia e lixereza de seus paramentos. A súa coloración harmonizará co do entramado da galería ou miradoiro, debendo evitarse a gama de cores primarios.
8. — Non se admitirá, plástico ou PVC nin as cores vivas para a pintura de reixas e balaustradas dos balcóns e carpinterías exteriores.
9. — Os portais serán preferentemente de madeira salvo que se xustifique a idoneidade doutros materiais.
10. — Nos supostos de ampliación de plantas, as novas carpintarías exteriores terán que respectar a disposición construtiva, materiais e escuadrías das existentes.
11. — Quedan prohibido os materiais plásticos para as carpintarías.

#### ARTIGO 37.—TRATAMENTO DE CUBERTAS

1. — Empregarase como material de cobertura tella cerámica curva, árabe, do país, debéndose tender á substitución dos tellados que posúen tella plana ou romana ou mixta.
2. — Non se permitirán as chapas onduladas plásticas na cuberta. Excepcionalmente permitiranse cinc e cobre.
3. — Prohíbense especialmente os materiais bituminosos, a lousa, o fibrocemento e as tellas de cemento.

Non se admite o peche de terrazas ou ante áticos recuados existentes. En calquera obra a realizar en edificios nos que existisen estes peches, eliminaranse restituíndo á situación orixinaria.

#### ARTIGO 38.—ELEMENTOS DE COROAMENTO DE FACHADAS: BEIRADOS E CORNIXAS

1. — Os remates de fachadas configuraranse, agás casos excepcionais, interpretando as solucións de beirís e cornixas tradicionais mediante elementos de cantería labrada.
2. — En ningún caso poderá formarse o beiril mediante o voo do forxado da última planta en todo o seu espesor.

#### ARTIGO 39.—CANOS E BAIXANTES

Con preferencia os canalóns se realizarán ocultos, se son vistos serán metálicos de cinc ou cobre. As baixantes vistas ocultaranse na súa parte inferior, ata unha altura de 2 m. con elementos de fundición.

É obrigatoria a substitución de materiais plásticos tipo PVC, aluminios lacados e imitacións metálicas ou plásticas de cobre.

Recuperaranse sempre, de existir, os canos en pedra de desaugadoiro.

*ARTIGO 40. REVOCOS*

1. – Poderanse utilizar revocos naqueles casos de conservación de fachadas existentes e nas obras novas. Xa sexan de nova construción ou ampliación. Recoméndanse os revocos lisos.
2. – Aconséllanse as cores claras: branco, marfil, gamas de tonalidades terras naturais, ocre, amarelo, grises claros, gamas rosas, azuis e verdes, sempre en consonancia cos existentes no contorno, e a non utilización das fortes e brillantes.
3. – Prohíbese o encalado do granito labrado ou o seu tratamento con calquera acabado para ser visto.

Si os recercados ou afundidos non son pétreos, admitirase a diferenciación de coloración en outra tonalidade da mesma gama, ou ben, no caso de integrarse nun conxunto de edificación con carácter popular e acabados similares, se admitirá, a coloración de recercados de vans o separación de plantas en calquera das cores ou tonalidades propias da edificación do contorno, sempre que combinen adecuadamente có utilizado para a carpintería.

Non se admitirán combinacións de mais de dúas cores nos acabados de paramentos enlucidos e pintados.

En caso de recorrer na formalización da fachada a un tratamento xeral de cor conforme ó especificado, o alzado de conxunto esixido ó proxecto de edificación a escala 1:200 deberá presentarse en cor, representando ademais o existente nos edificios estremeiros ou tramo de rúa correspondente.

*ARTIGO 41. – MEDIANEIRAS E PARAMENTOS CEGOS Ó DESCUBERTO*

As medianeiras é o paramento divisorio entre edificacións contiguas e o que pecha construcións cara o estremeiro, sen máis ocos cos de expresa servidume e os dos recuados para a formación de patios propios ou mancomunados.

As medianeiras poderán revocarse segundo o indicado no punto anterior, pero nunca presentar á vista superficies cubertas con tea asfáltica, fibrocemento, asfaltadas ou impermeabilizadas en negro ou con tendido de cemento.

Se tratarán igual que as fachadas en canto a materiais e cores.

É obrigatoria a adecuación e o axeitado das medianeiras e traseiras existentes que distorsionen a imaxe do conxunto, aínda que non veña especificado na ficha correspondente.

*ARTIGO 42. – TRATAMENTO DE PLANTAS BAIXAS E LOCAIS COMERCIAIS*

1. – Buscarase un tratamento acorde co resto da composición da fachada, con expresión clara dos ocos e macizos que a compoñen, quedando perfectamente definida en obras de nova planta simultaneamente ó acabado do resto da edificación. O deseño, carácter compositivo e tratamento das plantas baixas gardará relación e coherencia co resto do edificio no que atinxe a:
  - Relación oco/muro
  - Liñas e ritmos verticais compositivos
  - Tamaño e proporción dos ocos
  - Materiais de fechada (tanto os construtivos coma os ornamentais)
2. – Non se admitirá a modificación de ocos para incrementar a superficie de vans en planta baixa, agás nos edificios catalogados con protección ambiental grado 1 e 2 mediante solucións debidamente xustificadas e harmonizadas, sempre que o estude, supervise e autorice a Comisión de Seguimento do Plan. Exclúense destas excepcións os edificios en que pese a reunir as condicións anteriormente establecidas, nalgún documento do Plan está indicada a necesidade de recuperar os ocos orixinais.
3. – Será obrigatorio, nos proxectos de reforma, nos edificios con catalogación Integral, Estructural e Ambiental Grado 1 a restitución do ritmo de vans en planta baixa se este fose alterado, dándose prioridade a tales intervencións á hora de aplicar as medidas de fomento previstas.



*ARTIGO 43. – PERSIANAS*

Prohíbese a instalación de persianas ou peches de seguridade totalmente opacos que oculten o cerramento de vidro ou carpintería dos vanos. Poderán dispoñerse rellas caladas, metálicas ou de fundición que permitan a visión da configuración do oco de fachada, sen ocultar maineis nin carpinterías, non admitíndose a instalación vista de capialzados para aloxar o mecanismo de enrolado ou recollida.

O seu acabado e coloración deberá harmonizar có resto da fachada e, en particular, coa carpintería da planta baixa no seu conxunto. Prohibíndose os aluminios anodizados naturais. Recomendase o deseño específico das rellas de protección nas portadas de locais comerciais conforme a estes criterios, evitando a xeneralización de modelos industrializados.

*ARTIGO 44. – CERRALLERÍAS*

Os elementos de protección contra caídas poderán ser de calquera dos materiais utilizados tradicionalmente para tal fin, cerrallarías de ferro, fundición ou aluminio, debendo ser o seu acabado neste último caso lacado. Queda prohibida a pedra en forma de balaústres salvo as xa existentes.

O deseño da cerrallaría evitará a incorporación de elementos disonantes có contorno, tendendo a solucións eficaces e de gran simplicidade, acordes coas tradicionais, compostas predominantemente por elementos metálicos verticais.

Non se admiten mais varandas que as caladas, é dicir formadas por elementos soltos, quedan por tanto expresamente prohibidos os antepeitos de ladrillo, os vidros armados e materiais aíns.

Os balcóns terán balaústres que se manteñan exclusivamente nun plano vertical, prohibíndose los elementos que se inclinen cara dentro o cara fóra.

Os elementos de cerrallaría tomados de modelos antigos se tratarán sen producir solucións miméticas.

Con carácter xeral se conservarán as cerrallarías orixinais, recuperándoas e repondo os materiais en mal estado. Non se admite a alteración de cerrallarías ou balaustradas, debendo restituírse na súa forma e materiais orixinais as que teñan sido substituídas inadecuadamente.

No referente ó cor se tenderá ó uso dos tradicionais verde e purpurina prateada.

Prohíbense balcóns ou antepeitos de ventás con incorporación de xardineiras fixas.

*ARTIGO 45. – TOLDOS E MARQUESIÑAS*

Non se permite a instalación de marquesiñas ou elementos fixos voados, acaroados ó paramento de fachada como protección ou para aloxar rótulos comerciais.

Admitise a instalación de toldos, sempre e cando cumpran cas seguintes características e condicións de utilización:

- a. Permítese a utilización de toldos móbiles individuais no oco coa condición de que una vez recollido non sobresaia do pano de fachada. A súa estrutura deberá destacar o mínimo posible no oco, podendo apoiar ben nas xambas do oco ou ben na súa carpintería. Excepcional e xustificadamente, poderán situarse en fachadas enrasadas sempre que se demostre a idoneidade do deseño no elemento, no conxunto de fachada e na presenza no espazo público.
- b. Permítese tamén a utilización de toldos que cubran máis dun oco nas seguintes condicións:
  - Non poderán tapar nin desvirtuar ningunha moldura ou elemento característico da edificación.
  - Deberán gardar una separación mínima de 10 cm. a ocós, cornixas ou molduras.
  - A súa estrutura será lixeira e non poderá sobresaír máis de 15cm. do pano de fachada.
- c. Non se permitirá en ningún caso a colocación de capotas. Para os ocós con arco empregárase a mesma solución de colocación de toldos que para os ocós rectos ou lintelados á altura do centro do arco, escurecendo a parte superior con outro tipo de elemento interior.

- d. A altura mínima do toldo será de 2,25 m. non podendo situarse ningún dos seus elementos ríxidos por debaixo da mesma, admitindo o descolgamento dos tecidos ata 1,90 m.
- e. Con carácter xeral e na zona de protección, o voo máximo dos toldos individuais será de 1,20 m. e dos toldos corridos 2,00 m. Xustificadamente, comprobada a idoneidade do deseño e a integración no entorno, poderanse admitir outras conformacións.
- f. Os tecidos serán lonas acrílicas ou tramas textís plastificadas de resistencia suficientes, prohibíndose os toldos compostos unicamente de PVC.
- g. Preferiblemente, a cor das lonas será claro (branco e variedades de ocres claros) mais pódense empregar outras cores e tons sempre que resulten discretos e a súa utilización acaída, prohibíndose taxativamente as cores rechamantes.
- h. Con carácter xeral, a publicidade no toldo realizarase con letra ou anagrama exento e ocupará una superficie estimada de 5x50 cm. no ángulo do toldo paralelamente a unha das súas caras. Outras conformacións xustificaranse pormiudadamente, no elemento e no entorno. Prohíbese, tamén, o emprego de cores rechamantes ou brillantes na publicidade.

**ARTIGO 46. – RÓTULOS**

Os rótulos e anuncios comerciais ou publicitarios deberán situarse sempre na planta baixa, salvo que se xustifique e garanta a súa adecuada integración no proxecto e non se trate de edificacións catalogadas como Integraís, Estruturais ou Ambientais Grado 1.

Autorízase a instalación de rótulos de locais comerciais baixo os dinteis dos ocios de planta baixa, remetidos respecto ó plano exterior do muro ou paramento de fachada, debendo ocupar unha franxa horizontal de anchura inferior a 30 cms.

Os rótulos non poderán, en ningún caso, tapar algún elemento decorativo do edificio. Poderán executarse sobre madeira en chapa metálica, vidro ou outros materiais acordes có contorno, prohibíndose explicitamente os materiais plásticos. Poderán, ademais, utilizarse letras en releve de bronce ou latón, grabadas ou pintadas sobre vidro, formadas en platina, grabadas en baixo releve ou outras solucións adaptadas ó ambiente.

Nos establecementos comerciais non se permiten rótulos luminosos en neón. Prohíbese a instalación de bandeírolas en calquera caso, debendo procederse a súa substitución por rótulos comerciais.

**ARTIGO 47. – PUBLICIDADE E ANUNCIOS**

1. – Prohíbese a fixación de carteis e valos publicitarios sobre fachadas ou medianeiras de edificios, muros de peche, postes de iluminación pública e valados que non sexa a propia dos locais comerciais, negocios ou oficinas que neles se empracen, que deberán obter previa licenza e adaptarse ó disposto no artigo anterior, así como os preceptivos carteis de identificación de obra mentres se estea a executar a intervención nun inmóbel do conxunto.
2. – O Concello poderá delimitar paredes, muros, taboleiros ou tabiques nos que se permitirá con carácter exclusivo e logo da autorización expresa, a colocación de elementos publicitarios con fins provisionais ou excepcionais tales como festas, feiras, exposicións ou similares, os cales deberán respectar as condicións ambientais do contorno.
3. – A publicidade de calquera tipo que non reunise os requisitos establecidos nas presentes ordenanzas quedará á entrada en vigor das mesmas en situación de fóra de ordenación.

**ARTIGO 48. – PECHER DE TERREOS EDIFICÁBEIS**

1. – Os terreos non edificados así como os ocios das edificacións abandonadas deberán cerrarse convenientemente con material resistente e incombustíbel.
2. – O peche dos terreos sen edificar efectuarase en pedra ou outro material revocado ou pintado en tonalidades brancas ou ocres, ou tratada de xeito que o seu acabado estea esteticamente in-

tegrado no contorno, cunha altura mínima de dous metros segundo a rasante e aliñación oficial, sempre e cando non interfiran negativamente na imaxe urbana do contorno.

3.— Prohíbese para os peches o formigón ou ladrillo visto e os tabiques con ocos xadrezados e celosías.

4.— Os peches das parcelas edificadas, agás os que estean protexidos na ficha correspondente, efectuaranse en pedra o outro material revocado ou pintado en

tonalidades brancas ou ocres, cunha altura máxima cega de 1,50 m. Sen que se permita rebasar esta altura con outros elementos.

#### ARTIGO 49.—INSTALACIÓNS DE ACONDICIONAMENTO

Dentro do ámbito do Plan Especial queda prohibida expresamente a instalación en fachada de calquera tipo de aparato de aire acondicionado.

Prohíbese a instalación en cuberta, como elemento saínte, da maquinaria do aire acondicionado, así como a apertura de ocos na carpintaría exterior para a colocación dos aireadores e recirculadores. Aconsellase a utilización de fan-coil con alimentación eléctrica.

#### ARTIGO 50. CONDICIÓNS XERAIS

Nos espazos libres de uso privado non se permiten edificacións salvo piscinas ou pistas descubertas ó servizo da edificación e destinarase ó uso de xardín ou horta.

Non se permiten tendais a fachada de rúa ou espazo libre de uso público.

As obras quedarán totalmente rematadas tanto en condicións construtivas como de habitabilidade e estéticas.

De ter que colocarse placas soares estas adaptárase os planos de cuberta preferentemente nos posteriores non permitíndose a colocación de depósitos ou acumuladores exteriores.

#### ARTIGO 51.—MOBILIARIO URBANO

1.—O mobiliario urbano que se instale no ámbito do conxunto histórico: bancos, cabinas, báculos, farois, quioscos, rotulación das rúas e numeración das casas etc., deberá estar integrado no contorno, resolvéndose a harmonización e integración de forma sinxela, mediante emprego de materiais tradicionais (madeira, forxa, pedra...) e evitando cores vivas ou materiais como o aluminio na súa cor. Os proxectos de urbanización ou obra ordinaria que aprobe o Concello deberán axustarse ás determinacións do presente precepto:

- Pavimentos e beirarrúas: Os materiais de acabados de pavimentos e beirarrúas serán coherentes có ambiente do conxunto.
- Poderanse utilizar os materiais que a continuación se reseñan:
- Adoquinado de pedra.
- Enlousado de pedra. O espesor mínimo do enlousado de pedra será de 10 cm. O acabado será sempre rugoso (abuxardado ou apicoado), non admitíndose acabados de corte de serra, apomazado ou pulido.
- Combinación adecuada dos materiais citados anteriormente.
- Cando se tratase de mellorar pavimentos existentes, de configuración tradicional, respectarase ó máximo a súa composición, materiais, embornais e demais elementos.
- Se manterá a condición de non resaltar as beirarrúas con relación á calzada aínda que si se poderán diferenciar por cambio de deseño.
- En calquera caso os pavimentos deberán seguir o mais cerca posible os modelos antigos.

2.— Instalacións eléctricas, iluminación pública, telefonía e semellantes: deberán ser subterráneas substituíndose progresivamente os tendidos aéreos existentes que incumpran tal previsión le-

galmente establecida e que se declaran en situación de fóra de ordenación. A antedita previsión legal prevalecerá sobre calquera cláusula contractual ou normativas sectoriais. Ademais da axuda que se poida obter para tales cometidos da Unión Europea o Concello en colaboración coa Consellería de Cultura e Turismo propiciará convenios de colaboración coas empresas subministradoras dos referidos servizos a prol da progresiva eliminación dos tendidos aéreos e á creación das galerías de servizos subterráneas.

Tales compañías, desde a entrada en vigor do plan, non poderán instalar ningún tipo de postes ou escuadras para os seus servizos. Deberán efectualos na forma anteriormente indicada.

#### ARTIGO 52.—ELIMINACIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS

Son de aplicación as medidas mínimas sobre accesibilidade que se establecen na Lei 8/1997, de 20 de marzo, de accesibilidade e supresión de barreiras na comunidade autónoma de Galicia e regulamento que a desenvolve; Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento e execución da lei. Así como a Orde VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, ou normas que os substitúan.

Nas obras e instalacións en edificios existentes cunha superficie inferior os 60 m<sup>2</sup> cadrados ou una lonxitude de fachada inferior os seis metros, e naqueles edificios que esixa a modificación da fachada, considerase a inviabilidade do cumprimento da Normativa, e sen ser necesario o informe do Consello Autonómico ó que fai mención o art. 40.3.—do Regulamento de accesibilidade.

### TÍTULO IV: USO

#### ARTIGO 53.—CONDICIÓN DE USO

- 1.— O uso do solo, do subsolo e da edificación será o permitido por este plan especial nas condicións de destino determinadas nos seguintes preceptos que regulan as condicións para a instalación das actividades que poidan implantarse e desenvolverse dentro do conxunto histórico-artístico.
- 2.— Non se establece diferenza ningunha entre edificios existentes e os que se poidan levantar de nova planta de cordo coas determinacións deste plan especial. Non obstante, como regra xeral autorízase, agás as excepcións recollidas a continuación, o mantemento dos usos actuais en tanto en canto non resulten expresamente contraindicados pola súa molestia, insalubridade, nocividade e perigosidade ou incompatibilidade no edificio.

Toda obra de reforma, mellora, rehabilitación ou consolidación deberá servir para poñer en harmonía as condicións de uso do edificio coas disposicións deste plan especial.

- 3.— En calquera caso, no expediente que se incoe para a construción, rehabilitación, mellora, cambio de uso ou similar, o interesado deberá acreditar a través do correspondente documento técnico o cumprimento ou adopción das medidas correctoras que garantan a normativa acústica, a tranquilidade, salubridade e seguridade pública.

#### ARTIGO 54.—CONTROL DE USO

- 1.— Nunca o establecemento de calquera uso ou actividade suporá unha deterioración das condicións de protección do patrimonio edificado previstas no presente plan especial, debéndose en calquera caso supeditar o uso á conservación do inmóbel en cuestión.
- 2.— Toda solicitude de obra ou de apertura deberá indicar o uso que se pretende para toda a superficie —cuberta ou non— que abrangue o obxecto do proxecto, de modo que non exista ningún espazo sen asignación expresa de uso.
- 3.— Cando nunha parcela coexistan ou se pretenda o desenvolvemento de varios usos, todos eles deberán estar comprendidos entre os permitidos no presente planeamento e cumprir cada un a

súa propia normativa de aplicación e en especial as disposicións que acrediten de xeito motivado a simultaneidade entre eles.

- 4.— No caso de discrepancia sobre admisibilidade de usos primará o dereito a un medio natural adecuado e orientado ó uso residencial dos veciños.

#### ARTIGO 55.—REGULACIÓN DOS USOS EXISTENTES

- 1.— Os edificios e partes dos mesmos que se destinen a cada uso deberán cumprir a normativa urbanística deste planeamento, a sectorial de aplicación e as normas básicas da edificación para o uso pretendido.
- 2.— Estará suxeita a licenza á primeira ocupación dos edificios trala súa construción, ampliación, rehabilitación ou reforma en caso de obra maior así como a apertura ou cambio de uso de locais destinados a establecementos mercantís, industriais, profesionais, culturais, relixiosos ou calquera outro.
- 3.— Os edificios ou establecementos nos que se exerzan usos existentes con anterioridade á entrada en vigor deste plan especial e que obtivesen licenza de apertura, resultando desconformes ou non autorizábeis en función da normativa deste plan especial, serán cualificados como fóra de ordenación.
- 4.— Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor deste plan especial e admitidos por este, que non dispuxesen de licenza de apertura, deberán solicitar a licenza no prazo de dous meses desde a súa entrada en vigor.
- 5.— Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Especial que resulten desconformes coa normativa do mesmo e contén coa preceptiva licenza de apertura ou actividade serán cualificados como fóra de ordenación. Nas edificacións ou locais que se atopen nesta situación poderán realizar obras encamiñadas á mellora das condicións dos mesmos e de adopción das medidas correctora que garanta o cumprimento da normativa vixente en materia de medio ambiente e seguridade.
- 6.— En calquera intervención en edificacións existentes ou construcións de nova planta no conxunto non será obrigatoria a dotación de prazas de aparcadoiros con independencia do uso a que se destinen.

#### ARTIGO 56.—CLASES DE USOS E DOTACIÓNS

- 1.— Para os efectos da normativa deste plan especial establécense os seguintes tipos de usos:
  - \* Uso exclusivo: é o uso que unicamente se exerce nun edificio con destino a unha finalidade determinada.
  - \* Uso principal: é o maioritario nun edificio ou conxunto urbano, admitindo, non obstante, o desenvolvemento doutros compatíbeis.
  - \* Uso compatíbel: é aquel que pode desenvolverse conxunta ou simultaneamente co uso principal.
  - \* Uso tolerado: é aquel que se permite excepcionalmente acompañando os principais e compatíbeis, con suxeición á intensidade e extensión máxima determinadas polo plan especial.
  - \* Uso prohibido: Son aqueles que as Ordenanzas ou Normas non consinten expresamente.
- 2.— Os equipamentos ou dotacións comunitarias diferéncianse en públicos, privados e relixiosos.
  - \* Equipamentos públicos: son aquelas dotacións que se desenvolven nos inmóbeis de propiedade das administracións públicas, entidades de dereito público e organismos autónomos, destinadas á prestación dun servizo ou uso público.
  - \* Equipamentos privados: son aquelas dotacións comunitarias que desenvolven en inmóbeis da súa titularidade ou similar, persoas físicas ou entidades xurídicas de natureza privada e que se destinan á prestación dun servizo de utilidade pública ou xeral ou interese social.

- \* Equipamentos relixiosos: son aquelas dotacións comunitarias nas que prestan servizos, en exercicio das funcións que lle son propias, aquelas entidades e institucións eclesiásticas ou de confesións relixiosas, sempre que estean en edificio de uso exclusivo.

#### ARTIGO 57.—CLASES DE USOS

Para os efectos de asignación de usos e tipoloxías pormenorizadas establécese a seguinte clasificación de usos para regular as súas condicións de intensidade particulares:

- RESIDENCIAL
- GARAXE-APARCADOIRO TERCIARIO
- USO COMERCIAL E SERVIZOS HOTELEIRO
- ADMINISTRATIVO E OFICINAS
- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS E DE OCIO E ENTRETENEMENTO
- DOTACIONAL
- USO ADMINISTRATIVO USO DOCENTE
- USO SANITARIO
- USO ASISTENCIAL
- USO RELIXIOSO USO CULTURAL
- USO DEPORTIVO
- SERVICIOS URBANOS EN XERAL
- INDUSTRIAL E ACTIVIDADES ECONOMICAS VINCULADAS A ESTE USO.
- USO ARTESANAL USO INDUSTRIAL ALMACENS
- USO PESQUERO E USO XERAL correspondese coas definicións establecidas no
- Plan de Utilización de espazos portuarios do Porto de Baiona.

#### ARTIGO 58.—USO RESIDENCIAL

- 1.— Enténdese por este uso o destino da edificación ou parte da mesma a residencia dunha ou varias unidades familiares. Poderá ser unifamiliar, no caso de accederse directamente desde a vía pública ou colectiva cando na edificación se comparta o acceso con outras vivendas.
- 2.— Este uso clasifícase en exclusivo de se destinar totalmente o edificio a vivenda, ben unifamiliar ou colectiva, e predominante cando se destinen a vivendas as plantas superiores ou a lo menos o 60% da súa superficie construída sobre rasante.
- 3.— En calquera caso prohíbese este uso en sotos.
- 4.— Calquera intervención nas vivendas das edificacións existentes ou de nova planta de edificios de uso residencial —exclusivo ou predominante— terá que axustar as súas determinacións ás disposicións da normativa de habitabilidade salvo dispensa da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura segundo Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego ou normativa que o substitúa e supletoriamente aplicarase a normativa sectorial para os demais usos.
- 5.— As intervencións nas edificacións incluírán as obras necesarias para garantir o adecuado nivel de adaptación ás condicións mínimas de uso anteriormente determinadas.

Inclúense neste uso os despachos profesionais rexentados polo usuario da vivenda sempre que non ocupen unha superficie maior do 30% desta.

#### ARTIGO 59.—GARAXE-APARCADOIRO

- 1.— Permítese o uso de garaxe-aparcadoiro para o uso do edificio no que estean situados e polo tanto, non constitúen de seu, un negocio, senón un uso particular.

- 2.— Prohíbense as estacións de servizo e gasoleneiras e os talleres de mantemento, reparación, entretemento e limpeza de vehículos en xeral.
- 3.— Este uso de garaxe-aparcadoiro autorízase en sotos baixo rasante e planta baixa de edificios exclusivos ou non de vivenda, industria ou comercio sempre que se trate de edificios de nova planta que non estean en rúas peonís ou estean en zonas de bordo: Praza de Sta. Liberata, Marqués de Quintanar, J. Viaño do Viso e Dolores Agrelo ou se prevexan en instrumentos de desenvolvemento.
- 4.— De pretenderse en edificios existentes a ampliación dun oco ou van para a localización de prazas de garaxe, e sempre que o autorizase o grao de protección, será preciso a achega dun estudo polo miúdo da intervención.
- 5.— A porta de acceso dispórase na fachada para impedir a visión da rampla que se separará un mínimo de 3,00 metros da liña de fachada. En edificacións existentes esa separación poderá ser menor ou en aliñación logo da xustificación da seguridade vial. O deseño do acceso ós garaxes deberá integrarse no conxunto da edificación e do seu contorno.

#### ARTIGO 60. USO COMERCIAL

- 1.— Comprende o servizo terciario destinado a subministrar mercadorías ó público mediante venda, similar ou prestación de servizos persoais.
- 2.— Autorízase en edificios destinados a este uso con carácter exclusivo e naqueles de uso residencial aínda que ese sexa o uso predominante.
- 3.— Nos edificios con uso residencial considerase compatíbel co uso de vivenda, sempre que se sitúe en andar baixo ou vinculando o andar baixo e o primeiro.

#### ARTIGO 61.—USO HOTELEIRO

- 1.— Comprende o uso terciario de servizo ó público de aloxamento temporal.
- 2.— Autorízase o uso exclusivo de hotel, hostel, pensión ou similares en edificacións existentes ou de nova planta así como a compatibilidade neste caso de bares, cafeterías, mesóns, restaurantes, salas de convencións etc.
- 3.— Autorízase o uso de pensión en edificios de uso residencial, exclusivo ou non, nas súas primeiras plantas e incluso nas superiores de existir este uso na primeira planta.

#### ARTIGO 62.—ADMINISTRATIVA E DE OFICINAS

- 1.— Comprende as actividades terciarias nas que a finalidade principal é a prestación de servizos administrativos, públicos ou privados financeiros, de xestión, información ou similares.
- 2.— O uso de oficinas das administracións públicas, organismos autónomos ou entidades privadas autorízase en primeira planta de edificios ó entenderse compatíbel co uso residencial.
- 3.— Admítense ademais, de ser o caso, como uso dominante as oficinas destinadas a sede das entidades privadas ou públicas en edificio exclusivo e autorízase o seu uso nas súas primeiras plantas e incluso nas superiores de existir este uso na primeira planta.

#### ARTIGO 63.—USO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS E DE OCIO E ENTRETENEMENTO

- 1.— Autorízanse as actividades incluídas no Catalogo de Espectáculos, actividades recreativas, de ocio e entretemento previstas no decreto 160/2005, do 2 de xuño, polo que se modifica o Decreto 292/2004, polo que se aproba o catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da comunidade Autónoma de Galicia ou normativa que o substitúa baixo o cumprimento da normativa sectorial aplicable e disposicións deste plan especial.

- 2.— O uso das actividades recreativas, de ocio e entretemento autorizaranse en planta baixa podendo tamén dedicarse a este uso a primeira vinculada a aquela baixo o cumprimento da normativa prevista neste plan especial e normativa sectorial.

#### ARTIGO 64.—USO DOTACIONAL

É aquel uso caracterizado polo seu destino preponderante ó servizo de dotacións de carácter público ou privado:

##### A) USO DOCENTE:

- 1.— Comprende o uso dotacional correspondente a actividades formativas, de ensinanza e as complementarias con elas relacionadas.
- 2.— Autorízase tamén o uso docente, o de gardería ou preescolar e as academias de ensinanza nos baixos ou as primeiras plantas de edificios de uso residencial, comercial ou en calquera outro dos restantes usos.

##### B) USO SANITARIO:

- 1.— O uso sanitario corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos hospitalarios.
- 2.— Autorízanse as clínicas e despachos profesionais de médico, psicólogo, fisioterapeuta ou similares en calquera planta de edificios residenciais ou comerciais e en despachos anexos a vivendas.

##### C) USO ASISTENCIAL:

Comprende as actividades de tipo social de servizo a grupos que esixen unha atención diferenciada, tales como fogares da terceira idade, residencias de anciáns ou similares, centros ó servizo de minusválidos etc. Permítese o uso de aloxamento temporal e vivenda, regulándose polas condicións xerais do uso respectivo.

##### D) USO RELIXIOSO:

- 1.— Enténdese por tal o uso de edificios e locais destinados ó culto público ou privado.
- 2.— Autorízase en edificacións destinadas ó uso exclusivo, neste caso poderá existir o uso de vivenda ou residencia comunitaria ó servizo dos relixiosos e centro parroquial, con actividades culturais, de ocio ou recreativas.
- 3.— Permítese tamén en planta baixa, compatíbel coa vivenda, logo do cumprimento das normas de illamento e acústicas e de seguridade. En caso de desenvolverse en planta baixa poderá tamén dedicarse a este uso a primeira planta vinculada a aquela.

##### E) USO CULTURAL:

- 1.— Comprende as actividades relacionadas coa cultura, ocio e recreo con primacía do seu carácter cultural, como son arquivos, bibliotecas, museos, teatros, cines, circos, auditorios musicais, casinos, liceos e similares que necesiten espazos especializados para o seu desenvolvemento. Nestes edificios permítese a actividade eventual en festas sinaladas de salón de baile.
- 2.— Este uso engloba tamén as actividades culturais, participativas, asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes como casas da cultura e similares. Autorízase en edificio exclusivo ou con ocupación parcial, sempre que se desenvolva a partir da planta baixa, vinculando a estas as plantas restantes.
- 3.— Ademais autorízase en edificios residenciais ou comerciais de usos predominantes, o de sala de exposicións ou conferencias, partido político, sindicato, asociación empresarial e similares. Estes usos autorízanse tamén en soto.



*F) USO DEPORTIVO:*

- 1.— Comprende o uso destinado á práctica da cultura física e exercicio corporal en xeral.
- 2.— Autorízase en edificios de uso exclusivo. Neste caso poderán existir bancadas para espectadores e tamén en planta baixa, en forma de locais destinados ó exercicio ou ensinanza da cultura física e o deporte, como ximnasiaos e similares, na súa modalidade de deportes sen espectadores.

*G) SERVICIOS URBANOS EN XERAL:*

- 1.— Comprende as dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico desenvolvidos por Administracións públicas, as súas entidades ou organismos autónomos ou por entidades privadas de carácter subsidiario como mercado de abastos, centros de comercio básico ou similares e edificios ou parcelas destinados a servizos xerais do municipio: suministro de servizos urbanísticos en xeral, auga, electricidade, rede de sumidoiros e depuración de augas residuais, instalacións de comunicación e outros usos de similar interese.
- 2.— Estes usos instalaranse de acordo cos proxectos de urbanización e os que teñan o carácter de servizos públicos, atenderanse ás súas regulamentacións específicas, adoptando a configuración e volumetría que se derive do seu programa interno. Ademais cumprirán as regulamentacións sobre seguridade e hixiene acreditando a non xeración de molestias nin riscos.

*ARTICULO 65.—USO ARTESANAL*

- 1.— Enténdese por uso artesanal o destinado ó exercicio de actividades de artes ou oficios de carácter eminentemente manual e tradicional que poidan realizarse en edificios de uso exclusivo ou destinados a usos residenciais, exclusivos ou non ou comerciais, por non entrañar molestias ou perigos para a veciñanza e ser actividades características do conxunto e necesarias para o servizo deste ámbito ou a recuperación tradicional ou turística do mesmo. Este uso permítese en edificios residenciais en planta primeira de vincularse á planta baixa.

Calquera transformación de uso para ser permisíbel non modificará o carácter predominante da zona.

- 2.— Os locais terán que obter licenza de obra e instalación que garanta o cumprimento da normativa deste plan e a sectorial aplicábel e as debidas condicións de comodidade, seguridade e salubridade.

*ARTIGO 66.—USO INDUSTRIAL*

- 1.— Enténdese por uso industrial o correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención de primeiras materias, a súa posterior transformación, envasado, almacenaxe, distribución e reparación.
- 2.— Soamente se admite a pequena industria compatíbel coa residencia, situándose neste último caso sempre na planta baixa. No edificio exclusivo tamén se permite unicamente esta pequena industria compatíbel coa residencia e baixo o cumprimento da normativa sectorial.
- 3.— Prohíbense as actividades extractivas.

*ARTIGO 67.—ALMACÉNS*

Permítese a ubicación de almacéns na planta baixa e soto das edificacións de uso exclusivo ou non residencial, industrial e comercial, baixo o cumprimento da normativa sectorial aplicable.

**TÍTULO V: CONDICIÓN DE CONSERVACIÓN E ADECUACIÓN DOS INMOBLES***ARTIGO 68.—OBRIGAS XERAIS*

- 1.— Os propietarios de toda clase de terreos e construcións incluídos no ámbito do presente plan especial, quedarán obrigados, ademais de a conservarlos e protexelos nos termos do art. 13 das presentes ordenanzas e ó cumprimento das normas sobre protección do medio natural e dos patrimonios arquitectónico e arqueolóxico, de acordo co disposto na lexislación de patrimonio cultural de aplicación, a destinalos efectivamente ó uso establecido polo presente planeamento e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino e de acordo coas normas de protección de medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación de conformidade co establecido no artigo 9 LOUGA.
- 2.— Nesta obriga incluíranse todo tipo de obras e traballos encamiñados a asegurar o bo estado de uso e funcionamento dos servizos e elementos propios das construcións. O deber de conservación a cargo dos propietarios alcanza ata o importe dos traballos correspondentes que non excedan o límite do contido normal daquel, no caso das construcións, está representado pola metade do custo de reposición do ben ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

*ARTIGO 69.—ORDES DE EXECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN*

- 1.— O Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado ordenará a execución das obras necesarias para conservar as condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación de conformidade co establecido no artigo 199 LOUGA.
- 2.— O Concello poderá tamén ordenar por motivos de interese turístico e estético baseado no incumprimento das vixentes ordenanzas de protección, a execución de obras de conservación ou reforma das fachadas ou espazos visíbeis desde a vía pública ou de supresión de elementos clandestinamente engadidos que distorsionen a harmonía do conxunto e vulneren o establecido na presente normativa.

*ARTIGO 70. DECLARACIÓN DE RUÍNA*

- 1.— De conformidade co estipulado no art. 201 da Lei 9/2002 e no 41 da Lei do patrimonio cultural de Galicia, o Concello logo da autorización da Consellería de Cultura, declarará o estado ruinoso dunha construción situada no ámbito do presente plan, ou de parte dela, de oficio ou a instancia de calquera interesado, logo de audiencia ó propietario e moradores, nalgún dos seguintes supostos:
  - a) Cando o custo das obras de reparación necesarias sexa superior ó 50 por 100 do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.
  - b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais.
  - c) Cando se requira a realización de obras que non puideran ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.
- 2.— Deberá notificarse á Consellería de Cultura e Turismo a apertura e as resolucións que se adopten no oportuno expediente que para os efectos se tramite.

*ARTIGO 71.—CONDICIÓN PARA A DECLARACIÓN DE RUÍNA E DEMOLICIÓN DUN EDIFICIO*

- 1.— En ningún caso se poderá ordenar a demolición total ou parcial dun edificio incluído no ámbito do presente Plan, aínda que se declare a súa ruína, sen a autorización expresa do órgano competente da Consellería de Cultura e Turismo. En tal suposto o propietario quedará obrigado a executar o derrubamento no prazo que se sinale, con execución subsidiaria do Concello

no caso de incumplimento e sen prexuízo das responsabilidades que se lle poidan esixir por negligencia no deber de conservación.

- 2.— Se existise urxencia, con perigo inminente de danos a persoas, o Concello adoptará as medidas oportunas para evitar tales danos, dispoñendo o necesario respecto á habitabilidade do inmóbel e desaloxo dos seus ocupantes.

En tales supostos, adoptaranse tamén, as medidas necesarias que garantan o mantemento das características e dos elementos singulares do edificio, non podendo incluír máis derrubas que as estritamente necesarias, coa obriga da propiedade de reposición do ben ó seu estado primitivo de non cumprirse o anteriormente sinalado, e en todo caso previsión da reposición dos elementos retirados, desmontados ou derrubados.

- 3.— Para a solicitude de demolición deberá presentarse simultaneamente ante o Concello o correspondente proxecto de reedificación, concedéndose a licenza de derrubamento logo da comprobación da adaptación da nova edificación ás condicións establecidas no presente Plan Especial.
- 4.— Establecérase un prazo máximo de seis meses entre a finalización das obras de demolición e o inicio da reedificación.

#### *ARTIGO 72.— REESTRUTURACIÓN INTERIOR TOTAL DUN EDIFICIO*

Só poderá procederse á reestruturación interior total dun edificio cando a normativa de protección do Catálogo ou a súa ficha específica o cualifique nun nivel no que se admita tal tipo de obras.

### **TÍTULO VI: CATÁLOGO DE EDIFICACIÓNS E ELEMENTOS QUE SE DEBERÁN CONSERVAR**

#### *ARTIGO 73.— NIVEIS DE PROTECCIÓN*

Defínese como Patrimonio Catalogado o conxunto de inmobles sometido a unha protección individualizada por seus valores obxectivos e singulares. En Baiona só actuacións moi recentes ten incorporado morfoloxías e volumes alleos á evolución tradicional. Inclúense pois, dentro de algún dos niveis de protección, bens que constitúen renovacións ben adaptadas e incorporadas á ordenación e características ambientais do Casco Histórico.

Os niveis de protección que se consideran son os seguintes:

Nivel I: Protección Integral

Nivel II: Protección Estrutural

Nivel III: Protección Ambiental

Os espazos libres de edificación anexos ós edificios suxeitos a protección quedarán afectados polos mesmos niveis de protección que eles, en tanto que os espazos libres públicos son protexidos de forma individualizada.

#### *NIVEL I: PROTECCIÓN INTEGRAL*

Neste nivel inclúense aqueles inmobles e elementos que, polas súas singulares características e excepcional valor obxectivo de carácter arquitectónico, histórico, artístico ou típico, con independencia do seu estado de conservación, deben manterse, con especial respecto a súas características e partes que os compoñen, procurándose a súa recuperación funcional e monumental por tódolos medios da técnica.

Dado que non existe ningún edificio recoñecido como Ben de Interese Cultural pola “Dirección Xeral do Patrimonio Histórico e Documental” da Consellería de Cultura, inclúe aqueles que, sen gozar actualmente de tal declaración, poidan ser nun futuro inmediato obxecto da mesma, dadas as súas características intrínsecas e seu emprazamento urbano, ou por formar parte esencial da súa memoria histórica como son as vivendas terreñas.

*NIVEL II: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL*

Inclúense neste nivel aqueles inmobles e elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ou ambiental que polas súas características obxectivas, deben ser conservados con tratamentos específicos para manter as

súas condicións volumétricas, tipolóxicas e ambientais, sen prexuízo de obras interiores ou exteriores de adaptación, compatibles co uso pertinente a seu carácter e función urbana.

O conxunto de edificacións deste grupo está formado basicamente por edificios do S. XIX e principios do XX con notable calidade de deseño e construción.

*NIVEL III: PROTECCIÓN AMBIENTAL**GRADO 1*

Neste grupo se inclúen aqueles inmobles e elementos con valor arquitectónico, tradicional decorativo, popular, pintoresco e típico que polas características da súa fachada ou tipoloxía formal e por contribuír á configuración da escena urbana, individualmente ou en conxunto, deben conservarse cos detalles construtivos e estéticos orixinais que os caracterizan.

Constitúen un conxunto importante, polas características intrínsecas da maioría da edificación histórica de Baiona, incluíndo a construción popular e repetitiva así como edificios que aínda que poidan haber tido certas características singulares na súa estrutura e deseño interior as perderon na actualidade por reconstrucións, renovacións recentes.

*GRADOS 2 E 3*

Correspóndense cos inmobles procedentes de renovacións ou ampliacións non adaptadas o ambiente característico do Conxunto Histórico na súa formalización, tipoloxía ou volume, as construcións sobre parcelas vacantes ou tras o seu derrubamento, de tipo mimético, que por carecer de valores arquitectónicos significativos ou de antigüidade non precisan unha protección inmediata, edificacións sen interese histórico, arquitectónico e ambiental, ruínas irrecuperables, sempre que o seu escaso valor formal e material xustifique a súa exclusión, así como outras edificacións sen características relevantes e os terreos.

Considéranse Grado 2 aqueles edificios que poden considerarse como un elemento neutro na valoración da escena urbana e Grado 3 aqueles que supoñen un claro impacto na mesma, degradando a valoración do conxunto.

*ARTIGO 74.—CONSERVACION DOS BENS SUXEITOS A PROTECCIÓN INTEGRAL*

A tódolos efectos, os inmobles incluídos no Catálogo dentro do Nivel I de Protección Integral, terán a consideración de Monumentos, aínda que non se teña producido a súa declaración ou incoado expediente en tal sentido, sendo de aplicación o establecido na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

Os bens inmobles catalogados dentro do Nivel I. Protección Integral estarán suxeitos de acordo có artigo 39 da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia ós seguintes criterios de intervención:

- a) Calquera intervención deberá ir encamiñada a súa conservación e mellora de acordo cos seguintes criterios:
- b) Respetaranse as características esenciais do inmovible, sen prexuízo de que se poida autorizar o uso de elementos, técnicas ou materiais actuais para a mellor adaptación do ben a seu uso e para valorar determinados elementos ou épocas.
- c) Conservaranse as características volumétricas e espaciais definidoras do inmovible, así como as contribucións das distintas épocas. No caso de que excepcionalmente se autorice algunha demolición, esta quedará debidamente documentada.

- d) Evitarase a reconstrución, salvo nos casos nos que a existencia de suficientes elementos orixinais así o permita.
- e) Non se poderán realizar adicións miméticas que falseen a autenticidade histórica.
- f) Cando sexa indispensable para a estabilidade e o mantemento do inmovible, a adición de materiais deberá ser recoñecible.
- g) Impediranse as accións agresivas nas intervencións sobre os paramentos.

#### ARTIGO 75.—CARÁCTER DO CATÁLOGO DO CONXUNTO HISTÓRICO

De acordo coa lexislación do Solo, o Regulamento de Planeamento, o Catálogo de bens e edificacións a protexer no Conxunto Histórico de Baiona constitúe un documento complementario do Plan Especial. Quedara incorporado ó Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, de acordo coa Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e o Decreto 232/2008, de 2 de outubro, sobre el Inventario xeral del patrimonio cultural de Galicia.

O Catálogo ten carácter aberto, polo tanto, será susceptible de incorporar novos elementos de valor que poidan aparecer durante as obras que se realicen. A incorporación destes novos elementos ó Catálogo poderá realizarse ben a instancia do Concello ou ben da Dirección Xeral do Patrimonio Histórico e Documental.

Na tramitación de licenzas en edificios catalogados deberá figurar o informe do técnico municipal que deberá recabar información no propio edificio, para o que se lle facilitará a entrada e os medios necesarios para facer cantas comprobacións estime precisas.

No caso de aparición de elementos susceptibles de catalogación no interior dun edificio que non estean incluídos na ficha por imposibilidade de acceso no momento da súa confección, o técnico elevará o seu informe á Comisión de seguimento que será a que determine a súa protección ou non.

#### ARTIGO 76.—PROHIBICIÓN DE DEMOLICIÓN

Os edificios afectados pola Normativa de Protección e incluídos no Catálogo nos seus diferentes niveis, non poderán ser demolidos salvo que sexa especificamente admitido na súa ficha, debendo manterse as fachadas obxecto de protección durante a execución da obra mediante recalzado ou calquera outro sistema de consolidación, salvo nos edificios catalogados como ambientais, e recoñecido o perigo para a súa estabilidade ou para ós viandantes en cuxo caso se derribará a fachada, previa a numeración de todas as súas pezas e provisión para a súa posterior reconstrución.

#### ARTIGO 77.—CLASIFICACIÓN DAS INTERVENCIÓNS

As obras que poden acometerse nos edificios, considerados na súa totalidade, poden variar en orden crecente do seu nivel de intervención transformadora do inmovible orixinal, segundo a xerarquía que a continuación se establece:

- 1.— Conservación
- 2.— Restauración
- 3.— Rehabilitación
- 4.— Reestruturación
- 5.— Adición de plantas
- 6.— Obra nova
- 7.— Demolición

Unha vez aprobado definitivamente o plan especial de protección, o Concello será competente para autorizar as obras que o desenvolvan, debendo dar conta á Consellería de Cultura das licenzas concedidas nun prazo máximo de dez días. En todo caso, as intervencións arqueolóxicas requirirán a autorización da Consellería de Cultura.

*ARTIGO 78.—DESCRIPCIÓN DOS TIPOS DE OBRAS**1.—CONSERVACIÓN*

Son as obras que teñen como finalidade manter o inmovible e as súas instalacións ou terreos nas debidas condicións de seguridade, salubridade e ornato, conforme ó deber de Conservación a que está suxeita a propiedade, comprendendo tanto as intervencións de mantemento como as de consolidación.

Considéranse intervencións de mantemento as estritamente necesarias para que o edificio permaneza en perfecto estado de salubridade e ornato tanto exterior como interior, mediante as obras menores precisas de retellado, reparación de solados, carpintería, elementos decorativos ou instalacións.

Serán intervencións de consolidación as que supoñan o afianzamento ou reparación de elementos estruturais danados, con eventual substitución parcial destes para asegurar a estabilidade do edificio e de súas partes, sen aportación de novos elementos.

*2.—RESTAURACIÓN*

Son aquelas obras que permiten restituír a edificación a seu aspecto orixinario, tanto na súa estrutura como nos seus elementos, acabados e decoracións, mediante a eliminación de engadidos e con recuperación de aqueles outros que teñan sido alterados por modificacións posteriores á época de construción. Se contempla baixo este nivel de intervención tanto a restauración arqueolóxica como a restauración con recuperación, admitíndose como únicas aportacións novas as auxiliares de acabado, propias dos materiais e técnicas modernas que se incorporen, cando non fose posible a reprodución dos orixinais.

*3.—REHABILITACIÓN*

Son aquelas obras que afectan ó uso e destino da edificación, simultaneando as modernas esixencias en condicións de habitabilidade có mantemento das características estruturais do edificio e a configuración dos elementos comúns do inmovible (escaleiras, portais, patios interiores, etc.) que son obxecto de protección, conservando tanto os seus elementos resistentes como os acabados e decoración orixinais.

Se permite neste nivel a redistribución ou reforma interior dos cerramentos interiores de tabiquería e a modificación ou apertura de ocios interiores ou ventás a patios, sen afectar á estrutura resistente ou fachadas exteriores, a apertura de escaleiras e ocios de luces que non afecten á estrutura portante, así como todas as obras precisas de adecuación e mellora da habitabilidade interior e exterior do inmovible, con substitución ou nova implantación de instalacións, así como retellado e demais obras menores de acabado.

Nestas obras deberá manterse, en calquera caso, a estrutura muraria resistente da edificación, podendo excluírse da protección, segundo os casos, outros elementos estruturais (forxados, escaleiras, patios de ventilación...) cando estes carezan de interese arquitectónico e seu mantemento imposibilite unha adecuada rehabilitación.

En calquera modificación non autorizada dos elementos xenericamente protexidos, a propiedade estará obrigada a súa restitución ó estado orixinal.

*4.—REESTRUTURACIÓN*

Son as obras que afectan ó interior do edificio, podendo afectar en distinto grado a elementos comúns ou estruturais, podendo chegar ó baleirado con conservación, consolidación e restauración da totalidade das fachadas, mantendo ademais, a volumetría e a configuración de cubertas agás os casos de que na ficha se estableza unha nova ordenación desta consonte o plano de cubertas e normativa urbanística. Deberá conservarse en calquera caso, as medianeiras de pedra dos edificios catalogados, mantendo a tipoloxía do sistema construtivo, non podendo facer rozas para novos piares de formigón.

Nas obras de reestruturación deberán manterse todos aqueles elementos interiores preexistentes que posúan especial interese, se os houbera, como lareiras, escaleiras, portais, artesonados...

#### 5.—ADICIÓN DE PLANTAS

Obra de construción de novas plantas sobre a edificación existente, conforme á referencia de altura establecida nas fichas de planeamento correspondentes e planos de alzados, adecuando as características da adición á configuración da fachada que se mantén, debendo ésta conservarse, consolidarse e restaurarse na súa totalidade, reproducindo a estruturación de cubertas inicial salvo indicación específica en sentido contrario.

#### 6.—OBRA DE NOVA PLANTA

Son obras que, ó non estar vinculadas á conservación dun edificio preexistente, se axustarán ás condicións xerais de edificación no Conxunto Histórico, conforme á Normativa e condicións estéticas de ela derivadas, así como ás especificacións establecidas na Ficha de planeamento corresponde e planos da proxecto.

#### 7.—DEMOLICIÓN

Obras de derrubamento da edificación ou partes da mesma.

#### ARTIGO 79.—OBRAS PERMITIDAS NOS DIFERENTES NIVEIS DE PROTECCIÓN

- 1.— Para cada edificio quedan establecidas na súa Ficha de Planeamento.
- 2.— Sempre serán obras permitidas en todo tipo de edificios as melloras de ventilación, iluminación e de introdución de cocinas e aseos, e en xeral todas aquelas que supoñan unha adaptación ó Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as Normas do Hábitat Galego ou normativa que a substitúa sen prexuízo da dispensa da súa aplicación, mediante o trámite de excepcionalidade.
- 3.— Con independencia da relación de obras admitidas para cada edificio, en casos excepcionais, debidamente acreditados polos técnicos municipais e con resolución preceptiva e vinculante do órgano competente da Consellería de Cultura, poderán efectuarse obras de substitución parcial da estrutura horizontal do inmovible, sempre que esta non se atope incluída nos elementos que se deben conservar, o seu grao de deterioración impida a súa restauración e tales obras sexan imprescindibles para evitar a ruína funcional do edificio. Este artigo en ningún caso pode afectar a elementos con protección integral.

#### ARTIGO 80. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

A Comisión Informativa Municipal de Urbanismo constituírse en Comisión de Seguimento do presente plan especial e o seu catálogo para todas aquelas cuestións, dúbidas e interpretacións que no seu desenvolvemento e aplicación se susciten en relación ás intervencións previstas nos inmobles do conxunto, así como para aqueles supostos previstos na normativa, convocando par iso a existencia de dous técnicos da delegación territorial da Consellería de Cultura de Pontevedra, a fin de asesorar e informar os devanditos proxectos e a unha persoa de arraigo no Concello de Baiona.

En concreto, a Comisión de seguimento establecerá os parámetros para as obras de renovación e obra nova no que se refire a altura que será establecida en función da calidade arquitectónica do proxecto que se presente e do grao de integración có contorno protexido.

#### ARTIGO 81.—AREA DE REHABILITACIÓN

Para os efectos do artigo 44 da Lei 8/1995, do 30 de outubro, de patrimonio cultural de Galicia e Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012 ou normativa que o substitúa a Área de Rehabilitación Integral do conxunto histórico abarca a totalidade do Plan Especial.

*ARTIGO 82.—INFRACCIÓN E SANCIÓN*

As infraccións do establecido no presente título serán sancionadas de conformidade co establecido no Título IX da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, e se é o caso tamén, como infracción urbanística de conformidade co disposto na sección III do Capítulo III da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, coas modificacións derivadas da Lei 15/2004, de 29 de decembro.

**TÍTULO VII: ORDENANZA DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO***ARTIGO 83.—DEFINICIÓN E OBRIGA DE CONSERVACIÓN*

- 1.— Integrarán o patrimonio arqueolóxico todos aqueles bens mobles e inmobles de carácter histórico, xa se atopen na superficie ou no subsolo do ámbito do conxunto histórico, susceptibles de ser estudados con método arqueolóxico así como os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, as súas orixes, antecedentes e desenvolvemento sobre o medio que nos ocupa no ámbito do presente Plan.
- 2.— Terán a consideración de bens de dominio público todos os obxectos e restos materiais de interese arqueolóxico descubertos con motivo de escavacións arqueolóxicas ou calquera tipo de obra ou movemento de terras.
- 3.— O Concello de Baiona e a Consellería de Cultura e Turismo protexerán e conservarán o Patrimonio arqueolóxico da zona antiga de Baiona, fomentando a súa investigación, acrecentamento e difusión, obrigando a empregar as solucións técnicas axeitadas para a súa preservación, procurando sempre, na medida do posíbel, a conservación “in situ” dos restos que poidan aparecer.
- 4.— Tanto os promotores, como os demais axentes que interveñan no proceso edificatorio ou construtivo (empresas construtoras, encargados, instaladores, técnicos directores etc.), están obrigados a comunicar ó concello a aparición de calquera resto arqueolóxico ou susceptible de ser considerado como tal, que apareza como consecuencia da realización de calquera tipo de obras.

*ARTIGO 84.—ZONA ARQUEOLÓGICA*

Éstablécese unha zona única arqueolóxica para todo o conxunto histórico artístico, establecendo un réxime xurídico unitario para as intervencións arqueolóxicas en todo o seu ámbito. Dita zonificación única poderá ser revisada cando existan datos suficientes en función das futuras intervencións arqueolóxicas.

*ARTIGO 85.—INTERVENCIÓN NO PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO*

Normas de actuación e solucións técnicas para a súa protección, investigación e conservación con ocasión das intervencións no casarío urbano e nas infraestruturas urbanísticas e viais.

Calquera intervención proxectada e en xeral calquera tipo de obra a realizar no eido territorial do presente plan especial que leve aparellada un proceso de remoción de terras ou escavación precisará preceptivamente, ademais da correspondente licenza municipal, a realización da oportuna intervención arqueolóxica.

Distínguense os seguintes supostos:

- 1.— Obras de construción ou reforma en soares, baixos e de sotos ou semisotos ou ampliación dos mesmos e movementos de terras que comprendan máis do 40% da superficie do terreo.

Será preceptiva a presentación dun proxecto de intervención arqueolóxica, suscrito por un/ha arqueólogo/a, que deberá deseñar unha primeira fase de apertura de catas de sondaxe manuais con metodoloxía e documentación arqueolóxica, considerando unha mostraxe repre-



sentativa, cuantitativa e cualitativamente, da totalidade da área a remexer. A intervención arqueolóxica será contratada polo promotor ou a propiedade.

Realizarase unha documentación estratigráfica, con establecemento de relacións entre os diferentes niveis e adecuada documentación dos restos que aparezan.

2.— Resto das obras que leven aparelladas movementos ou remocións de terras.

Establécese como cautela de protección o control arqueolóxico das remocións, escavas e movementos de terra no ámbito de planta baixa en obras de acondicionamento interior que non superen o 40% da superficie do terreno e que non se atopen comprendidas nos supostos establecidos no punto anterior, consistente a supervisión “in situ” por un/ha arqueólogo/a contratado pola propiedade, da totalidade das remocións e movementos de terra previstos no proxecto de execución, xa sexan realizados por medios mecánicos ou manuais.

Neste caso será preceptiva a presentación, xunto ó proxecto de obras, dun proxecto de intervención suscrito por un/ha arqueólogo/a, que conteña unha memoria e demais requirimentos do art.1.2 do Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia referidos ós controis que se vaian efectuar.

Atópanse suxeitas a este mesmo suposto as obras de trazado lineal vinculadas a obras de urbanización e dotación de infraestruturas que se efectúen en solo público, rede de telefonía, gasificación, cable, rede de sumidoiros, etc. Nestes supostos, o proxecto e a intervención serán financiados polo organismo ou empresa promotora ou interesada nas obras de dotación de infraestruturas.

Non obstante o anterior, a prol da racionalización das determinacións da presente ordenanza, con carácter excepcional, e, logo do informe motivado do/a arqueólogo/a municipal, poderá variarse o tipo de intervención arqueolóxica requirida en función das características das obras a realizar, cando as circunstancias do terreo edificábel (substrato superficial, morfoloxía do subsolo, existencia de sotos ou semisotos, antecedentes...) ou os datos proporcionados polas intervencións efectuadas en parcelas lindeiras, así o aconsellen.

3.— En obras menores de substitución ou reposición de solados ou baldosas no ámbito de planta baixa que non impliquen remoción de terras non será obrigatoria a realización do control arqueolóxico.

*ARTIGO 86.—TRAMITACIÓN DOS PROXECTOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓXICA*

1.— Calquera escavación ou movemento de terra no ámbito do presente plan especial estará suxeita a licenza municipal. A solicitude desta licenza deberá ir acompañada da memoria do movemento pretendido, e mais de planos que grafen a topografía actual e a resultante da escava, plantas e seccións, para precisar o seu alcance e posibilitar o seu trazado de planta en obra. Estas licencias precisarán informe da Unidade Municipal de Arqueoloxía, debendo establecerse as condicións técnicas dos movementos de terra para garantir a preservación dos restos arqueolóxicos que puidesen aparecer, garantindo, en todo caso, a realización do preceptivo control ou sondaxe arqueolóxica previa cando corresponda.

2.— O promotor presentará no Concello, xunto coa solicitude de licenza e documentación técnica preceptiva, o correspondente proxecto de intervención arqueolóxica, suscrito por arqueólogo/a (titulados superiores con estudos de prehistoria e arqueoloxía), en cuadruplicado exemplar, naqueles supostos en que se estableza preceptivamente polas normas deste plan especial, acompañando solicitude de permiso para executar a intervención arqueolóxica de conformidade co que se establece no art. 61 da Lei 8/95, de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia e Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

Documentación mínima do proxecto de intervención arqueolóxica:

a) Identificación e descrición do inmóbel ou soar obxecto da intervención, xunto con copia do plano de situación do proxecto de obras.

- b) Identificación do propietario ou promotor das obras e documento acreditativo da conformidade da propiedade ou promotor co proxecto e co seu custo económico.
- c) Credencial da titulación de arqueólogo/a.
- d) Breve estudio histórico e bibliográfico que permita augurar a posíbel aparición de restos, a súa identificación e inclusión dentro do contexto histórico e estratigráfico do conxunto.
- e) Fotografías do estado actual así como da área de intervención arqueolóxica.
- f) Proposta de actuación arqueolóxica razoada, con indicación de prazos de execución e metodoloxía de documentación que se vai utilizar en función das remocións previstas no proxecto de execución de obras.
- g) Plano coa proposta de actuación arqueolóxica.
- h) Equipo proposto.
- i) Resumo descritivo das unidades de obra do proxecto arquitectónico que impliquen movementos de terra, co seu alcance e medios de execución.

- 3.— O proxecto de intervención arqueolóxica someterase a informe do/a arqueólogo/a municipal que deberá emitilo con carácter previo á remisión do expediente ó órgano competente da Consellería de Cultura, nun prazo máximo de dez días.

O informe do/a arqueólogo/a do Concello xulgara a adaptación do proxectado ó establecido nas presentes ordenanzas e lexislación de aplicación, podendo suxerir a modificación, reforma ou mellora do proxecto de intervención arqueolóxica cando así se estime procedente, o que se notificará ó promotor suxeríndolle a emenda ou mellora do proxecto.

- 4.— Unha vez emitido o informe será remitido o proxecto de intervención arqueolóxica e documentación complementaria ó órgano da Consellería de Cultura competente para a súa aprobación, esta deberá resolver sobre a autorización remitida no prazo de dous meses, comunicando tal resolución ó arqueólogo director, ó promotor e ó Concello.
- 5.— Entenderanse desestimadas as solicitudes no suposto de que o órgano competente da Consellería de Cultura e Turismo non as resolva expresamente no prazo establecido no punto anterior.
- 6.— Dentro do prazo que se fixe na resolución, o/a arqueólogo/a director/a e o/a promotor/a comunicarán por escrito e coa antelación abonda o inicio da intervención arqueolóxica ó Concello e á Consellería de Cultura e Turismo.
- 7.— O Concello a través dos seus técnicos efectuará un seguimento e inspección da intervención arqueolóxica ata a súa finalización. A Consellería de Cultura e Turismo poderá tamén efectuar un seguimento e inspección da intervención autorizada.
- 8.— Culminación da intervención arqueolóxica:

- 8.1. Informe valorativo e resolución Unha vez culminada a intervención o/a arqueólogo/a comunicará a través do Rexistro Xeral do Concello, no día seguinte ó remate dos traballos, tanto ó Concello como á Consellería de Cultura e Turismo e fará entrega por triplicado ó Concello no prazo máximo de dez días (10), dun informe valorativo que deberá conter información gráfica, fotográfica e escrita imprescindible para unha correcta valoración dos restos aparecidos.

Unha vez que a Unidade Municipal de Arqueoloxía emitise o informe, no prazo de dez días (10), remitirase o antedito informe valorativo coa correspondente proposta de resolución ó órgano competente da Consellería de Cultura e Turismo, o cal nun prazo máximo de tres meses (3) resolverá o que estime oportuno comunicándollo ó Concello, quen á súa vez notificará a resolución ó/a arqueólogo/a director/a e promotor/a.

Á vista dos resultados da Intervención, a Administración poderá optar pola expropiación dos terreos, decidir o traslado dos achados, ou as medidas precisas para a súa conservación "in situ", así como, se é o caso, conceder licenza para as restantes obras ou autorizar a prosecución das mesmas no suposto de que a licenza urbanística fose outorgada condicionada á previa culminación da intervención arqueolóxica.

Nos supostos de sondaxes arqueolóxicas e tralo informe do/a arqueólogo/a do Concello poderá propor ó organismo competente da Xunta de Galicia a continuación dos traballos ou a conveniencia de deseñar unha segunda fase do proxecto de intervención consistente nunha escavación arqueolóxica, xustificada pola relevancia e significación dos achados e posibilidade de contribución á mellora notábel do coñecemento da Historia da cidade e á posta en valor do seu patrimonio arqueolóxico.

Así mesmo, nos casos de controis arqueolóxicos o Concello poderá propor a conveniencia de realización de sondaxes ou escavas arqueolóxicas logo da presentación do correspondente proxecto cando aparezan restos arqueolóxicos, o que determinará a paralización das obras.

- 8.2. Memoria sobre a actuación arqueolóxica: entregarase á Consellería e ó Concello no prazo de seis meses desde a finalización dos traballos, a correspondente memoria técnica. Nela relacionaranse e identificarán os restos aparecidos desde unha perspectiva histórica, en relación á evolución e orixes do conxunto.

En calquera caso, o director poderá solicitar, ó remate da actividade, a substitución da obriga de presentar memoria técnica pola presentación dunha memoria interpretativa, de acordo cos requirimentos establecidos no art. 11 do Decreto 199/1997.

- 8.3. Acta de depósito de materiais. Os materiais unha vez datados e inventariados, e sometidos a unha axeitada limpeza, serán depositados de conformidade co establecido na normativa.

Tamén se poderá tramitar, logo da solicitude motivada, o proxecto de intervención arqueolóxica con carácter previo e independente da solicitude de licenza, debendo neste suposto solicitarse licenza específica para os movementos de terra e contar cun estudio específico de seguridade e saúde cando sexa preceptivo. Neste caso o proxecto de intervención deberá de prever a realización de sondaxes.

Nos supostos excepcionais nos que exista risco de destrución inmediata de restos arqueolóxicos estarase ó estipulado no art. 4 do Decreto 199/1997.

#### ARTIGO 87.—OBRAS MUNICIPAIS OU PÚBLICAS

- 1.— Cando se trate de obras puntuais ou de escasa entidade promovidas directamente polo Concello, (cambios parciais de enlousados, amaños e cambios parciais en galerías subterráneas de servizos xa existentes etc.), efectuarase unha inspección arqueolóxica a cargo da Unidade Municipal de Arqueoloxía, se a houbese; en caso contrario, estarase ó disposto no parágrafo 2 deste artigo.
- 2.— Cando se trate de obras de gran extensión, tales como a construción de galerías subterráneas de servizos, aperturas de gabias para conducións eléctricas e telefónicas etc., e aquelas que afectan a remodelacións integrais de espazos urbanos (rúas ou prazas) que impliquen a realización de remocións de terras que constitúen ocasións excepcionais para o coñecemento e zonificación da riqueza arqueolóxica da cidade e para pescudar a súa estratigrafía xeral, o Concello elaborará un proxecto de intervención arqueolóxica que será remitido á Consellería de Cultura e Turismo para a súa aprobación.
- 3.— A promotora da obra asumirá integramente o custo das intervencións arqueolóxicas.

#### ARTIGO 88.—OBRAS URXENTES POR CAUSA DE FORZA MAIOR

As obras suxeitas a intervención arqueolóxica previa, que se leven a cabo no ámbito do conxunto debido a emerxencias ou causas urxentes de forza maior, para evitar danos nas persoas ou cousas, están libres de toda autorización, debendo ser inspeccionadas polos técnicos municipais e comunicadas nun prazo de tres días á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura e Turismo ou órgano administrativo que o substitúa.

**ARTIGO 89.—DERRUBAMENTOS E REMODELACIÓNS INTERIORES**

Dado que os restos arqueolóxicos non se atopan só no subsolo senón que en ocasións aparecen restos de antigas edificacións e obras civís históricas (paramentos, pezas reutilizadas, escudos etc.) formando parte de edificios de épocas históricas posteriores ou modernos, con carácter previo ó inicio das obras e intervencións en edificios incluídos no conxunto histórico, os servizos técnicos municipais realizarán unha visita destinada a documentar e eventualmente recuperar elementos arqueolóxicos ou arquitectónicos reutilizados mesmo estruturas dos inmobles, que poderá incluír un estudio da estratigrafía dos muros que achegue datos ó coñecemento da evolución histórica da cidade.

Os servizos de arqueoloxía evacuaran informe en todas as solicitudes de licenza para demolición total ou parcial que se incorporará ó expediente.

**ARTIGO 90. APARCADOIROS E SOTOS**

Só se autorizará a construción de aparcadoiros e sotos no ámbito do presente Plan naqueles casos en que así se admita en aplicación das normas de protección do presente PEPCHAB e se descarte a existencia de restos arqueolóxicos no terreo concreto trala oportuna escava arqueolóxica, ou, no suposto de que aparezan, se proceda ó seu traslado, remoción ou adecuada integración coa intervención proxectada.

**ARTIGO 91.—CONSERVACION "IN SITU" DOS RESTOS**

Nos supostos de aparición de restos de obra civil de carácter histórico procurarase a conservación "in situ" da obra e compatibilizar as intervencións proxectadas polos particulares no casarío urbano coa conservación na súa situación orixinaria dos restos, sempre co adecuado asesoramento técnico por parte do Concello e da Consellería, podendo acudirse se é o caso a convenios cos propietarios ou calquera outra fórmula de compensación.

**ARTIGO 92.—INSTALACIÓNS NOS ESPAZOS PÚBLICOS**

Nos espazos públicos poderanse ubicar instalacións e construcións, sobre a rasante para o cumprimento da normativa sectorial ou para a consecución do interese xeral e finalidade pública garantindo o menor impacto visual e a súa adaptación o contorno.

**TÍTULO VIII.—REXIME DO SOLO E XESTIÓN****ARTIGO 93.—ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

O Plan Especial terá a consideración dun ámbito de actuación integral.

**ARTIGO 94.—SOLO URBANO CONSOLIDADO**

Se considera como tal a zona compacta de crecemento orixinario no ámbito con carácter de centralidade, correspondese con todo o conxunto delimitado e declarado.

**ARTIGO 95.—REORGANIZACIÓN DA PROPIEDAD**

Establécense dúas Unidades de Reorganización (UR) ás que se lle asigna o aproveitamento edificatorio definido nos planos de Ordenación e Xestión.

De conformidade có art. 18.a) LOUGA realizarase mediante a previa normalización de fincas (art. 122 LOUGA).

**REORGANIZACIÓN DA PROPIEDAD 1: RP1**

— Ámbito: Queda delimitada no Plano 3.—Ordenación e Xestión.

- Superficie: 3.298,32 m<sup>2</sup> Deberá segregarse parte da parcela da ficha M33-P2 para súa agrupación a M33 P-5-
- Condicións de edificación: Edificabilidade: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 7,00 m. Respetarase a pendente natural do terreo
- Recuados mínimos:
- A rúa a Garda: 10,00 m.
- Lindeiros: 5,00 m.
- Obxectivos: Completar a ordenación dunha zona de bordo integrándoa no conxunto.
- Planeamento de desenvolvemento: Estudo de Detalle
- Actuación: Reorganización da propiedade (art. 122 LOUGA).
- Órgano actuante: Concello
- Instrumento de desenvolvemento: Proxecto de obras
- Propiedade:
- Parcelas catastrais: 26304 / 06 - 26304 / 07

#### REORGANIZACIÓN DA PROPIEDAD 2: RP2

- Ámbito: Queda delimitada no Plano 3.—Ordenación e Xestión.
- Superficie: 671,75 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade: A resultante das determinacións do Plano 1.—Aliñacións e Plano 3.
- Ordenación e xestión.
- Ocupación máxima: Segundo planos.
- Altura: dúas plantas e baixo cuberta.
- Obxectivos: Completar a ordenación dunha zona de bordo integrándoa no conxunto.
- Actuación: Reorganización da propiedade (art. 122 LOUGA).
- Órgano actuante: Concello
- Instrumento de desenvolvemento: Proxecto de obras.
- Propiedade:
- Parcelas catastrais: 28307 / 15-22

#### ARTIGO 96.—ESTUDIO DE DETALLE

##### ESTUDIO DE DETALLE NÚMERO 1

- Ficha: M25-P5 y M25-P5' Ocupación máxima: 75%
- Altura máxima: Dúas plantas e baixo cuberta.
- Condicións: garántese a adecuación ó contorno e altura as edificacións colindantes.
- O Estudo de Detalle someterase a informe previo da Comisión de Seguimento.

##### ESTUDIO DE DETALLE NÚMERO 2

- Ficha: M27-P5
- Ocupación máxima: 65%
- Altura máxima: Dúas plantas e baixo cuberta.
- Condicións: garántese a adecuación ó contorno e altura as edificacións colindantes.
- O Estudo de Detalle someterase a informe previo da Comisión de Seguimento.

*ARTIGO 97.—APROVEITAMENTO URBANÍSTICO*

Será de conformidade có artigo 18 da LOUGA, o real da parcela, definido en planos de ordenación e xestión, alzados e nas presentes normas urbanísticas.

*ARTIGO 98.—ACTUACIONES ILLADAS*

Prevense actuacións illadas as AA1, AA2 para a obtención de equipamentos: Oficina de Rehabilitación, Oficina de Turismo a obtención dos terreos será polo sistema de expropiación.

*ACTUACIÓN ILLADA 1 (AI1)*

- Ámbito: Queda delimitada no Plano 3.—Ordenación e Xestión.
- Superficie: 697,59 m<sup>2</sup>
- Obxectivos: - Obter un local para Oficina de Rehabilitación
- Efectuar unha rehabilitación exemplificadora
- Obter como espazo público o xardín da Casa de Correa
- Sistema de Actuación: Expropiación (art. 140 e ss. LOUGA).
- Órgano actuante: Concello
- A obtención da dotación obterase por expropiación.
- Instrumento de desenvolvemento: Proxecto de obras
- Observacións: As sinaladas no Catálogo e Fichas de Planeamento
- Propiedade:
- Parcelas catastrais: 25324/10 - 25324/11

*ACTUACIÓN ILLADA 2 (AI2)*

- Ámbito: Queda delimitada no Plano 3.— Ordenación e Xestión.
- Superficie: 188,98 m<sup>2</sup>
- Obxectivos: - Obter local para Oficina de Turismo
- Efectuar unha rehabilitación exemplificadora
- Sistema de Actuación: Expropiación (art. 140 e ss. LOUGA).
- Órgano actuante: Concello
- A dotación obterase por expropiación.
- Instrumento de desenvolvemento: Proxecto de obras
- Observacións: As sinaladas no Catálogo e Fichas de Planeamento
- Propiedade: Parcelas catastrais: 26318/11 - 26318/20

*ARTIGO 99.—ÁREAS DE PLANEAMENTO INCORPORADO*

Incorpóranse tres coas condicións nas que os seus respectivos planeamentos de desenvolvemento foron aprobados definitivamente: Casa de Ceta, Finca Lagarteira ou San Nicolás e Vila Zoila.

Estudio de Detalle “Finca Lagarteira” ou “San Nicolás” foi aprobada polo Pleno da Corporación en sesión de data 27/04/1990 e se atopa executado, sen prexuízo do proceso de reposición da legalidade.

Estudio de Detalle Villa Zoila foi aprobado polo pleno en data 7/10/2004 e Bop nº213 data 4/11/2004 e se atopa executado.

As novas construcións adecuaranse a Normativa Urbanística do PEPCHAB.

*API CASA DE CETA.*

O Estudo de Detalle foi aprobado polo pleno da Corporación en data 14/01/1993.— Está pendente da aprobación do PEPCHAB, que o asume na súa totalidade para a súa execución:

O API Casa de Ceta inclúe as seguintes fichas M-21 P-3, M-21 P-5', M-21 P-6, M-21 P-6', M-21 P-24, M-21 P-24, M-21 P-25, M-21 P-26.

O proxecto construtivo e en aras de garantir a execución simultánea das obras do Estudo de Detalle deberá presentarse o proxecto de segregación das parcelas, xunto co proxecto de rehabilitación de Casa de Ceta. Este proxecto incluírá un estudo póló miúdo do espazo público no conxunto da praza e das pezas singulares existentes como é a Casa do Concello. Igrexa e a Casa. Analizaranse os materiais a utilizar e a súa integración cós muros existentes.

No tocante a Casa de Ceta eliminaranse todos os elementos alleos a edificación orixinaria.

Recuperarase conforme ó Estudo de Detalle a conexión có calexón de San Lorenzo e incorporarase o edificio a praza. Dos muros orixinais de peche manteranse aqueles que contribúan a mellor interpretación da edificación orixinaria.

As novas edificacións serán en pedra o os soportais alintelados.

É inescusable la necesidade de introducir criterios de calidade arquitectónica e integración ambiental nos proxectos que para o seu desenvolvemento se redacten,

tendo en conta a relevante ubicación da “Casa de Ceta”. A proposta someterase, previamente a concesión da licenza, ó ditame da Comisión de Seguimento do PEPCHAB.

*ARTIGO 100. HABITABILIDADE*

As condicións de habitabilidade serán as previstas na lexislación sectorial sen prexuízo da tramitación de excepcionalidade previsto na mesma.

*ARTIGO 101.—LIMITACIÓNS ÁS PROPIEDADES DERIVADAS DA LEI DE COSTAS*

As limitacións da propiedade dos terreos contiguos á ribeira do mar por razóns de protección do dominio público marítimo-terrestre:

- a) A utilización do dominio público marítimo-terrestre regularase segundo o especificado no Título III da Lei 22/88 de Costas.
- b) Os usos na zona de servidume de protección axustaranse ó disposto nos artigos 24 e 25 da Lei de Costas, debendo contar os usos permitidos nesta zona, coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, de conformidade co determinado nos artigos 48.1 e 49 do Real Decreto 1112/92 polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.
- c) As edificacións existentes á entrada en vigor de Lei de Costas, con un fin residencial que se encontran no fronte costeiro en zona de servidume de protección, se regularán polo especificado na Disposición Transitoria Cuarta da Lei de Costas. No caso de que as mesmas desexen acollerse á excepcionalidade da Disposición Transitoria Terceira referente as fachadas marítimas, se deberá xustificar cada un dos requisitos recollidos en dita disposición, así como acoutar os tramos de fachada marítima na ordenación urbanística adecuada, dos que deberá tramitarse o correspondente instrumento urbanístico.

*ARTIGO 102.—PORTOS*

No momento da entrada en vigor do Plan Especial portuario de Baiona, ante calquera solicitude de licenza municipal de calquera tipo, pública ou privada, que poida afectar ao ámbito do plan especial portuario de Baiona será obrigatorio o informe de Portos de Galicia, que poderá entenderse favorable se no prazo dun mes desde que sexa requirido non fora emitido en sentido expreso.

**ARTIGO 103.—ACTUACIÓN EN RELACIÓN COA PO-552**

Os proxectos de execución de infraestruturas que afecten a PO-552 deberán ser informados favorablemente polo Servizo Provincial de Estradas de Pontevedra como requisito previo para que ese Servizo outorgue a súa correspondente autorización das obras.

**ARTIGO 104.—NORMATIVA SUPLETORIA**

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

**ARTIGO 105.—AMBITOS DE PROTECCIÓN**

No plano de Catalogación determínanse ós ámbitos de protección dos elementos exteriores do BIC. As solicitudes de obra nos terreos incluídos nos ámbitos de protección someteranse á informe da Comisión de Seguimento.”

Contra a presente resolución, que pon fin á vía administrativa, pode interpoñer alternativamente ou recurso de reposición potestativo, no prazo dun mes a contar desde o día seguinte á recepción desta notificación, ante o Pleno deste Concello, de conformidade cos artigos 116 e 117 de Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común, ou recurso contencioso-administrativo, ante o Xulgado do Contencioso-Administrativo de Vigo, no prazo de dous meses a contar desde o día seguinte á recepción da presente notificación, de conformidade co artigo 46 da Lei 29/1998, de 13 de xullo, da Xurisdicción Contencioso-Administrativa. Se se optase por interpoñer o recurso de reposición potestativo, non poderá interpoñer recurso contencioso-administrativo ata que aquel sexa resolto expresamente ou se producise a súa desestimación por silencio. Todo elo sen prexuízo de que poida exercer calquera outro recurso que estime pertinente.

Baiona, a 10 de xuño de 2011.—O Alcalde, Jesús Vázquez Almuíña.

**2011006090**

\* \* \*

**CATOIRA****E D I C T O**

En Sesión celebrada o día 10 de xuño de 2011, a Comisión Especial de Contas dictaminou favorablemente a Conta Xeral do Exercicio de dous mil dez (2.010), polo que, de acordo co disposto no art. 193 da Lei 39/88 Reguladora das Facendas Locais, se expoñen o público polo prazo de 15 días e 8 máis, durante os cales os interesados poderán presentar reclamacións, reparos ou observacións.

En Catoira, a trece de xuño de dos mil once.—O Alcaldía, Alberto García García.

**2011006213**

\* \* \*

**CERDEDO****A N U N C I O**

Formulada e rendida a Conta Xeral do Concello de Cerdedo do exercizo 2010, integrada polas contas e estados a que fai referencia o artigo 212.3 do Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, do Texto Refundido da Lei Reguladora de Facendas Locais, informada favorablemente pola Comisión Especial de Contas en sesión realizada o día 20 de maio de 2011, exponse ao público na Secretaría do Concello, por prazo de quince días hábiles contados a partires do seguinte ó da publicación deste anuncio no BOP, para que poida ser examinada e formular as reclamacións, reparos ou observacións que se estimen pertinentes durante a exposición ao público e oito días máis, de conformidade co disposto na normativa vixente.

En Cerdedo, 14 de xuño de 2011.—O Alcalde-Presidente, Silvestre José Balseiros Guinarte. **2011006202**