

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

#### SANTIAGO DE COMPOSTELA

##### Urbanismo. Sección de Planeamento e Xestión

*Anuncio de aprobación definitiva e publicación da normativa da modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1) para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial*

O Pleno da Corporación, na sesión ordinaria que tivo lugar o día 15 de novembro de 2018, adoptou entre outros, o seguinte acordo:

Ø Aprobar definitivamente a Modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1) para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial.

De seguido publícase a normativa resultante da citada Modificación puntual do PE-1, que afecta á redacción dos artigos 150.4, 151.4, 152.4, 153.4, 154.4, 155.4 e 143 (bis) da normativa do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (aprobado definitivamente o 24 de marzo de 1997)

En todo caso, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan aprobado queda condicionado á publicación do anuncio de aprobación definitiva no Diario Oficial de Galicia, á publicación da normativa no Boletín Oficial da Provincia e á inscrición da Modificación no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia (artigo 199.4 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia).

Santiago de Compostela, 21 de novembro de 2018.

O concelleiro delegado de Espazos Cidadáns, Dereito á Vivenda, Mobilidade e Relacións Veciñais  
(PD. Decreto do 28 de xuño de 2017)

Asdo.: Jorge Duarte Vázquez

## 6. TEXTO NORMATIVO RESULTANTE DA MODIFICACIÓN

### CAPÍTULO I.-ORDENANZAS REGULADORAS TIPO EN SOLO URBANO

#### Artigo 150.-Ordenanza de recinto intramuros (RI)

##### 1. Delimitación e ámbito.

Aplícase esta ordenanza ao antigo recinto da cidade medieval amurallada definido polo viario periférico, tal e como se indica en planos de ordenación.

##### 2. Criterios e parámetros de ordenación.

Para este ámbito, o de maior valor arquitectónico do conxunto protexido o Plan especial dá por terminado o seu proceso de construción, polo que a súa regulación establécese sobre a base xeral da conservación do volume actual.

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

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

Cando os espazos non edificados dean fronte a espazos libres públicos haberán de cercarse con muros pétreos, en continuidade cos existentes e con altura máxima a do teito da planta baixa da edificación principal ou contigua.

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

A altura máxima da edificación determínase nos alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 95 a 98 das presentes normas.

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

Por encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan especial como desconforme coa ordenación, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa, coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

As plantas ático considéranse para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación debéndose adaptar ao regulado no artigo 101 da presente normativa cando así se estableza nos devanditos alzados.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose agregacións nin segregacións.

### 3. Aliñacións e rasantes.

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

### 4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Son usos compatibles, ocupando edificación exclusiva, institucional privado (oficinas clase III) en edificios de superficie construída maior a 500 m<sup>2</sup>, administración pública e institucional, socio-cultural, docente, asistencial, universitario residencial e investigador, e todo iso sen prexuízo da obriga de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m<sup>2</sup> (cincuenta) tolérase ademais o uso exclusivo comercial e o de oficinas.

A unidade edificatoria 111103 manterá o uso comercial exclusivo.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en plantas baixas da edificación os seguintes:

- Comercial en categoría 2.<sup>a</sup> e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e demais locais onde se practiquen xogos de azar.
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1.<sup>a</sup>. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:
  - Do grupo 1.<sup>o</sup>. Almacéns e depósitos de substancias inflamables e combustibles, talleres de fontanería, pintura e decoración.
  - Do grupo 2.<sup>o</sup>. Talleres de carpintería, ferraxería, construción e reparación electromecánicos.
  - Do grupo 5.<sup>o</sup>. Lavanderías e tinturerías.
  - Do grupo 6.<sup>o</sup>. Preparación de conservas e produtos alimenticios a base de desperdicios de matadoiro, preparación e envases de bebidas, fábricas de xeo, de cervexa e fariñas.
  - Do grupo 7.<sup>o</sup>. Elaboración de papel e cartón.
- Sanitario.
- Asistencial.

- Socio-cultural.
- Religioso.
- Administración pública e institucional.
- Docente.

En plantas altas dos edificios permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo de 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Venda polo miúdo. Tolérase en planta 1.<sup>a</sup> vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas as plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais; autorizándose en todo caso naqueles edificios cuxas primeiras plantas fosen construídas diáfanas para destino comercial
- Hostalería. En planta 1.<sup>a</sup> vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Servizos persoais.
- Docente. En planta 1.<sup>a</sup> vinculado a planta baixa.
- Oficinas da clase I.
- Asistencial exclusivamente en planta primeira.
- Socio-cultural exclusivamente en planta primeira.
- Salas de reunión exclusivamente en planta primeira, vinculadas a hostalería en planta baixa.

En semisotos e sotos existentes permítense usos complementarios dos de planta baixa.

#### **5. Protección das características tipolóxicas etnográficas e construtivas.**

De acordo co establecido no Título VI da L.P.H.E. establécese unha salvagarda xeral sobre o conxunto do ámbito de ordenanza, tendente ao mantemento dos modos de construír, organización e estrutura dos edificios que definen a súa tipoloxía característica.

De acordo co anterior primárase o mantemento dos actuais armazóns horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo por orixinario, nos edificios catalogados. Neste sentido, priorizaranse sobre estes as actuacións de conservación, mantemento e reparación fronte ás de substitución. As actuacións de substitución, mesmo por materiais diferentes á madeira (aceiro, lousas lixeiras, etc.) haberán de manter o sistema tipolóxico estrutural orixinario

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

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

#### **6. Condicións estéticas.**

As presentes condicións pormenorizan e desenvolven as xerais establecidas no Capítulo II do Título VI nos seguintes aspectos:

- Para os efectos de aplicación das normas xerais de estética urbana as fachadas traseiras terán a consideración de fachadas principais.
- Non se autorizan os acabados de fachada en chapados de pedra granítica.
- As carpinterías exteriores de ocos de xanelas en fachada principal realizaranse a faces exteriores, salvo que se trate de actuación de adición que deberán seguir a disposición das xa existentes. As carpinterías haberán de realizarse en madeira pintada segundo a paleta cromática que se achega ao presente Plan especial.
- Realizaranse proxectos singulares de cor, que excepcionan as determinacións cromáticas establecidas na norma xeral acomodándoas aos do seu estilo e época, para os seguintes edificios:
  - Unidade edificatoria 211520. Rúa das Casas Reais 19. Recuberto con rebocado pétreo en bo estado, a cor debe limitarse a destacar a rica ornamentación.
  - Unidade edificatoria 211519. Rúa das Casas Reais 21. Revestido con rebocado pétreo en bo estado, a cor centrarase en unificar carpinterías, nas reixas e en destacar os elementos ornamentais.

- Unidade edificatoria 110708. Travesa da Universidade 1. Supresión de impermeabilizantes na baixo cuberta e o seu tratamento.
- Unidades edificatorias 410722 e 410721. Rúa das Orfas 15 e 17. A actuación cromática, prestará especial atención aos fondos rebocados.
- Unidade edificatoria 110213. Preguntoiro, 4. San Paio de Antealtares. A actuación cromática prestará atención á significación de elementos ornamentais, reixas e tratamento de carpintería de galería en S. Paio e recuperará o rebocado pétreo coas súas terras, destacando elementos, reixas e carpinterías en Preguntoiro.

#### **Artigo 151.-Ordenanza de áreas urbanas históricas inmediatas (AU).**

##### **1. Delimitación e ámbito.**

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

##### **2. Criterios e parámetros de ordenación.**

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

De acordo co anterior establécese o mantemento da actual ocupación en planta da edificación principal, e por tanto da liña de edificación interior e aliñacións exteriores, tal e como se indica en planos de codificación e cualificación, fixándose neste último o fondo máximo edificable das novas edificacións e os axustes puntuais dos existentes. Establécese unha valoración positiva do espazo libre privado como compoñente da súa morfoloxía singular, polo que se manterá o arboredo existente, acondicionando o sobrante de parcela. Nos ámbitos que se establecen en planos de ordenación, os vacantes de parcela poderán acoller o uso de garaxe-aparcadoiro de uso colectivo en categoría 2.<sup>a</sup> grao 3.<sup>o</sup>.

Autorízanse edificacións auxiliares dunha soa planta e altura máxima 3,5 metros, ocupando como máximo o 10% do vacante de parcela e nunca máis de 30 m<sup>2</sup>. Estas edificacións non poderán apegarse á edificación principal debendo integrarse no sistema de peches da parcela ou na composición do libre privado. As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou de fábrica rebocado e pintado da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas no mesmo cor que as da fachada traseira.

A altura máxima da edificación determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigos 95 e 98 das presentes normas.

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

Por encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere polo presente Plan especial como desconforme coa ordenación, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

As plantas ático considéranse para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación, debéndose adaptar os existentes ao regulado no artigo 101 da presente normativa cando así se estableza nos devanditos alzados.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as correspondentes á posibilidade de agrupación das parcelas 140307-140308, 310534-310535, 120226-120227, 430327-430328, 430224-430225, 420311-420312, tal e como se establece en plano de codificación.

##### **3. Aliñacións e rasantes.**

Mantéñense con carácter xeral as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

Incorpóranse novos itinerarios peonís establecidos en planos de ordenación.

##### **4. Usos.**

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Son compatibles ocupando edificación exclusiva o institucional privado (oficinas clase III) en edificios de superficie construída maior a 500 m<sup>2</sup>, administración pública e institucional, socio-cultural, sanitario, docente, asistencial, universitario residencial e investigador, e todo iso sen prexuízo da obrigación de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total, (suma de todas as plantas) menor de 50 m<sup>2</sup> tolérase ademais o uso exclusivo comercial e de oficinas.

A unidade edificatoria 430101 manterá o uso hoteleiro.

As unidades edificatorias 140519 e 140520 poderanse destinarse a uso hoteleiro.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2.<sup>a</sup> e en todas as súas clases.
- Oficinas en todas as súas clases.
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos.
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1.<sup>a</sup>. Considerándose usos prohibidos as seguintes actividades:
  - Do grupo 1.<sup>o</sup>. Almacéns e depósitos de sustancias inflamables e combustibles.
  - Do grupo 2.<sup>o</sup>. Talleres de construción e reparación electromecánicos.
  - Do grupo 6.<sup>o</sup>. Preparación de conservas e produtos alimenticios a base de desperdicio de matadoiro, preparación e venda de bebidas.
  - Do grupo 7.<sup>o</sup>. Elaboración de papel e cartón.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Socio-cultural.
- Docente.
- Relixioso.
- Administración pública.
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1.<sup>a</sup>, grao 1.<sup>o</sup> e categoría 2.<sup>a</sup>, graos 1.<sup>o</sup> e 2.<sup>o</sup>, cando en edificios de nova construción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 8 metros.

En semisotos e sotos permítense usos complementarios dos de planta baixa.

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda, e non altere a organización espacial de modo tal que se impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1.<sup>a</sup> vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas as plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais.
- Hostalería en planta 1.<sup>a</sup>, vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Servizos persoais.
- Oficinas da clase I.
- Asistencial exclusivamente en planta primeira.
- Socio-cultural exclusivamente en planta primeira.
- Docente. En planta 1.<sup>a</sup> vinculada a planta baixa.

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

## 5. Protección das características tipolóxicas etnográficas e construtivas.

De acordo co establecido no Título VI da L.P.H.E. establécese unha salvagarda xeral sobre o conxunto do ámbito de ordenanza, tendente ao mantemento dos modos de construír, organización e estrutura dos edificios que definen a súa tipoloxía característica.

De acordo co anterior primárase o mantemento dos actuais armazóns horizontais de madeira, como sistema estrutural máis idóneo por orixinario, nos edificios catalogados. Neste sentido priorizaranse sobre os mesmos as actuacións de conservación, mantemento e reparación fronte ás de substitución. As actuacións de substitución, mesmo por materiais diferentes á madeira (aceiro, lousas lixeiras, etc.), en edificios catalogados, haberán de manter o sistema tipolóxico estrutural orixinario.

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

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

## 6. Condicións estéticas.

As presentes condicións pormenorizan e desenvolven as xerais establecidas no Capítulo II do Título VI nos seguintes aspectos:

- Non se autorizan os acabados de fachada en chapados de pedra granítica.
- As carpinterías exteriores de ocos de xanelas en fachada principal realizaranse a faces exteriores, salvo que se trate de actuacións de adición que deberán seguir a disposición das xa existentes. As carpinterías haberán de realizarse en madeira pintada segundo a paleta cromática que se adxunta ao presente Plan Especial.
- Realizaranse proxectos singulares de cor, que excepcionan as determinacións cromáticas establecidas na norma xeral acomodándoas ás do seu estilo e época, para os seguintes edificios:
  - Unidade edificatoria 140202, rúa Tras do Pilar 10. A cor de fachadas deberá acercarse ás paletas propias do modernismo con claras influencias da Secesión Vienesa.
  - Unidade edificatoria 220906, rúa dos Loureiros 25. A cor de fachadas deberá recuperar as paletas propias do modernismo.
  - Unidade edificatoria 421020, Rúa de San Pedro 96. A cor debe significar esta peza no conxunto da rúa, destacando a súa decoración de xustaposicións xeométricas.
  - Unidade edificatoria 421006, Rúa de San Pedro 66. Con respecto ao enfoscado pétreo, a cor tenderá a unificar e significar os elementos compositivos desta fachada, onde destaca a reixa.
  - Unidade edificatoria 120201B, Asilo de Carretas edificio interior. A actual cor branca das fachadas nega a forza xeométrica desta composición.
  - Unidade edificatoria 140101, Pavillón de Santa Susana. Substitución por cor adecuada ao seu estilo de transición entre o eclecticismo decimonónico e o modernismo.

## 7. Áreas de contorna ambiental.

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecido no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederáse nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora. As ditas áreas son:

- Traseiras de rúa da Virxe da Cerca, unidades edificatorias seguintes:
  - Desde a 420203 á 420210, ambas inclusive.
  - Desde a 420102 á 420114, ambas inclusive.
  - Desde a 420115 á 420126, ambas inclusive.
- Fachadas traseiras da rúa de S. Pedro das unidades edificatorias 421005 á 421013, ambas inclusive.
- Traseiras das Hortas-Norte, comprendendo as seguintes unidades edificatorias:
  - Desde a 120205 á 120253, ambas inclusive.
  - Números pares 14 ao 32 da Rúa Galeras, ambos inclusive.
- Traseiras das Hortas-Sur, comprendendo as seguintes unidades edificatorias:
  - Desde a 511102 á 511132, ambas inclusive.

- Desde a 511145 á 511156, ambas inclusive.

– Traseiras da rúa do Pombal, comprendendo as unidades edificatorias desde a 511157 á 511191, ambas inclusive.

### **8. Regulación específica dos quinteiros 5305 e 5701.**

Nos aspectos referidos a usos autorizados, construcións por encima da altura máxima, ocupación de patio de quinteiro e sotos, as unidades edificatorias dos citados quinteiros comprendidos nesta ordenanza regularanse polo establecido no artigo 123, Ordenanza 1. Ensanche, do vixente Plan Xeral, sempre que da súa aplicación non se derive prexuízo para os valores dos edificios que se protexen, de conformidade co ficheiro de edificios catalogados.

En todos os restantes aspectos, estarán ao establecido no presente Plan especial.

### **Artigo 152.–Ordenanza de lineais históricos periféricos (LH).**

#### **1. Delimitación e ámbito.**

Aplícase esta ordenanza ás pezas históricas de San Lourenzo-Carme de Abaixo, Sar-Castrón Douro, Basquiños-Espírito Santo, Vista Alegre e Belvís, vinculadas a eixos de camiños exteriores de carácter lineal, tal e como se indica en planos de ordenación.

#### **2. Criterios e parámetros de ordenación.**

Neste ámbito o Plan especial propón regular o proceso de desenvolvemento edificatorio para introducir actuacións de cualificación tendentes á posta en valor das arquitecturas de interese que perviven e, sobre todo, da súa morfoloxía urbana, caracterizada historicamente pola diferenciación entre o ámbito de posición da edificación sobre o viario lineal e a horta ocupando o resto da parcela.

O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo o existente ou esgotando unha dimensión tipo nos de nova edificación, ampliación ou supresión, estes últimos nos casos de fondos desconformes coa ordenación.

Por detrás da liña de edificación interior, e nunha profundidade máxima de 20 metros, autorízanse edificacións auxiliares, dunha soa planta e cunha ocupación máxima de 20 m<sup>2</sup>. As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou de fábrica rebocada e pintada da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas no mesmo cor que as da fachada traseira. O sobranse de parcela manterá o seu carácter de libre privado, mantendo o seu uso agrícola ou acondicionándoo mediante o seu axardinamento e arborización. Cando os espazos non edificados dean fronte a viario ou espazos libres públicos haberán de cercarse con muros pétreos en continuidade cos existentes, ou en fábricas rebocadas e pintadas da cor das medianeiras, na súa ausencia, cun alzado máximo de 1,5 m.

A altura máxima da edificación determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos artigo 95 a 98 das presentes normas.

Autorízanse sotos e semisotos destinados a usos complementarios da planta baixa e que poderán ser os de garaxe aparcadoiro cando en edificios de nova construción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 7 metros.

Por encima da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan especial, nese caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

As plantas ático computarán para todos os efectos como unha planta da edificación. Non se permite a formación de novos áticos. Mantéñense os áticos existentes que se indican en alzados de ordenación, debéndose adaptar ao regulado no artigo 101 da presente normativa cando así se estableza nos devanditos alzados.

Nas edificacións de nova planta autorízanse persianas nas condicións establecidas no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións nin segregacións que as correspondentes á posibilidade de agrupación das parcelas 220116-220115 ou 220116-220117, 280119-280118, 140843-140842, 430305-430306 ou 430305-430304, tal e como se indica en plano de codificación.

#### **3. Aliñacións e rasantes.**

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

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

#### 4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Son compatibles ocupando edificación exclusiva, administración pública, socio-cultural, sanitario, universitario residencial e investigador, docente e asistencial, e todo iso sen prexuízo de garantir o mantemento dos caracteres determinantes da edificación e os seus elementos catalogados e protexidos.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m<sup>2</sup>, toléranse ademais o uso exclusivo comercial, o de oficinas e o de talleres industriais artesanais.

A unidade edificatoria 140804 poderá manter a total ocupación da edificación actual nunha soa planta con destino exclusivo a usos salas de reunión, garaxe-aparcadoiro en categoría 3.<sup>a</sup>, sociocultural, relixioso, deportivo, recreativo e servizos urbanos. Alternativamente poderá acomodar a edificación ao fondo tipo 12 m e altura máxima (B+1) (planta baixa e un piso) nas condicións xerais desta ordenanza.

Aquelas unidades edificatorias co uso de vivenda familiar, manterán devandito carácter, sen outra excepción que as que presenten alturas superiores ás dúas plantas e superficie construída total igual ou maior de 220 m<sup>2</sup>.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2.<sup>a</sup> e en todas as súas clases
- Oficinas en todas as súas clases
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1.<sup>a</sup>, excepto no grupo 7.<sup>o</sup> a elaboración de papel e cartón
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Relixioso
- Deportivo
- Administración pública
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1.<sup>a</sup> grao 1.<sup>o</sup> e categoría 2.<sup>a</sup> graos 1.<sup>o</sup> e 2.<sup>o</sup>, cando en edificios de nova construción a fronte de parcela sexa superior a 7 metros.

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda, e non altere a organización espacial de modo tal que non impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Hostalería en planta 1.<sup>a</sup> vinculada a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1.<sup>a</sup> vinculada a planta baixa formando o mesmo establecemento, se existise comunicación entre ambas as plantas independente da comunicación vertical de acceso ás plantas residenciais.
- Servizos persoais. O uso das edificacións auxiliares será complementario do uso principal da edificación ou vinculado ao mantemento do espazo libre.

#### 5. Áreas de contorna ambiental.

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecido no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederáse nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora. As ditas áreas son:

- Fachadas traseiras da rúa de Belvís das unidades edificatorias n.ºs 420411 á 420424, ambas inclusive.



- Fachadas traseiras das unidades edificatorias n.ºs 440102 á 440107, ambas inclusive, en Campo do Sar
- Fachadas traseiras de Castrón Douro das unidades edificatorias n.ºs 430340 á 430346, ambas inclusive e desde a 560101 á 560113, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa do Olvido das unidades edificatorias n.ºs 411409 á 411428, ambas inclusive
- Fachadas traseiras da rúa de Sar das unidades edificatorias n.ºs 411430 á 411464, ambas inclusive
- Fachadas traseiras do barrio de Vista Alegre das unidades edificatorias seguintes:
  - Desde a 280101 á 280116, ambas inclusive.
- Fachadas principais e fachadas traseiras de barrio de Vista Alegre das unidades edificatorias seguintes:
  - Desde a 220120 á 220125, ambas inclusive.
  - Desde a 280117 á 280121, ambas inclusive.
- Fachadas traseiras da rúa do Carme de Abaixo das unidades edificatorias seguintes:
  - Desde a 120701 á 120716, ambas inclusive.
  - Desde a 120802 á 120812, ambas inclusive.
- Fachadas da Calzada do Carme de Abaixo das unidades edificatorias seguintes:
  - Desde a 120601 á 120631, ambas inclusive.
  - Desde a 120502 á 120507, ambas inclusive.
- Fachadas traseiras da rúa de San Lourenzo das unidades edificatorias seguintes:
  - Desde a 140601 á 140609.
  - Desde a 140701 á 140720.
- Fachadas principais e fachadas traseiras de Corredoira de San Lourenzo das unidades edificatorias seguintes:
  - Desde a 140609 á 140621, ambas inclusive.
  - 140702 e 140701.

#### **Artigo 153.–Ordenanza de rueiros (R).**

##### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende esta ordenanza o ámbito dos núcleos rurais de Toxeira de San Lourenzo e Rueiro de Figueiriñas, incorporados pola súa posición á Cidade Histórica, tal e como se indica en planos de ordenación.

##### **2. Criterios e parámetros de ordenación.**

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

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

Os parámetros sinalados con anterioridade aplicaranse sobre a edificación principal; adicionalmente toleraranse sen computar edificabilidade:

- b) Hórreos e adegas ata un máximo de 15 m<sup>2</sup> e cunha altura máxima de 3,50 m
- c) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro
- d) Cubertos, almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios
- e) Garaxes
- f) Aseos e servizos hixiénicos apegados ao corpo principal de edificacións existentes, cando non poidan situarse no seu interior

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e situaranse apegados á edificación principal ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio. O conxunto de edificacións auxiliares non excederá a ocupación do 20% da parcela. As súas cubertas serán de tella árabe curva ou de madeira na súa cor, os seus cerramentos serán pétreos, de madeira na súa cor ou rebocados e pintados da cor das medianeiras, as súas carpinterías serán pintadas ou lacadas.

En canto ás condicións da edificación por encima da altura máxima estarase ao disposto no artigo 135.3 do vixente Plan xeral.

Nas edificacións de nova planta autorízanse persianas, nas condicións establecidas no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose agregacións nin segregacións.

### 3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense con carácter xeral as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, tal e como se indican en planos de ordenación, complementando a súa accesibilidade con actuacións puntuais de nova vialidade.

### 4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda familiar, compatible en edificio exclusivo co socio-cultural e asistencial.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

O uso principal da edificación será o de vivenda familiar compatible en baixos da edificación ou edificio anexo con:

- Comercial en categoría 2.<sup>a</sup>
- Talleres industriais artesanais en categoría 1.<sup>a</sup>
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 1.<sup>a</sup>

Na parcela non ocupada permítese o uso agrícola.

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

## Artigo 154.-Ordenanza de tecidos históricos renovados polo planeamento anterior (THR).

### 1. Delimitación e ámbito.

O ámbito desta ordenanza comprende os tecidos históricos que foron máis renovados polo planeamento anterior (Plan parcial de Belvís actualmente derrogado, no seu sector Trisca (1968) e Castrón Douro (1972)), cos límites que se indican en planos de ordenación.

### 2. Criterios e parámetros de ordenación.

Neste ámbito o Plan especial pretende corrixir as disfuncións detectadas, sobre a base da consolidación do actual sistema viario, intervindo tan só puntualmente con criterios funcionais e de accesibilidade.

En canto aos parámetros de edificación, establécense en planos de ordenación os fondos e alturas xenéricos da ordenación. Estes últimos trasládanse como indicación, tamén xenérica para cada tramo de rúa, ao plano de alzados.

As edificacións existentes executadas en desenvolvemento do planeamento anterior que superen os parámetros xenéricos antes citados, poderán conservarse, mediante as actuacións para a edificación definidas na presente normativa salvo a de reestruturación total, sen prexuízo de producir as actuacións de adecuación dos elementos desconformes que se sinalan en planos de alzados. No suposto de substitución ou reestruturación total da edificación existente, a nova construción haberá de estar aos parámetros xenéricos establecidos.

Non se permiten prolongacións de planta baixa nin construcións por detrás da liña de edificación interior. Por encima da altura máxima de edificación permitírase o aproveitamento baixo cuberta. O devandito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta das edificacións, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan especial, nese caso haberá de quedar inscrito no plano definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa coa disposición establecida no plano de cubertas.

Autorízanse sotos e semisotos destinados a usos complementarios da planta baixa e que poderán ser os de garaxe-aparcadoiro cando en edificios de nova construción a fronte de parcela sexa superior ou igual a 7 metros.

O uso do aproveitamento baixo cuberta haberá de vincularse obrigatoriamente ao da planta inmediatamente inferior, salvo que o devandito uso sexa o de instalacións complementarias do conxunto do edificio.

Non se permite a formación de novos áticos.

Nas edificacións de nova planta e nas existentes non catalogadas autorízanse as persianas, nas condicións establecidas no artigo 118.

De acordo co artigo 91 da presente normativa haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, non permitíndose máis agregacións que as correspondentes ás parcelas 460105-460104 como se indica en plano de codificación.

### 3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

### 4. Usos.

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda.

Son compatibles ocupando edificación exclusiva, o comercial en categoría 1.<sup>a</sup>, oficinas da clase I, socio-cultural, administración pública, sanitario, docente, universitario residencial e asistencial, e todo iso sempre que se garanta o mantemento dos caracteres determinantes da edificación catalogada e os seus elementos protexidos.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

Igualmente, e para edificios con superficie útil total (suma de todas as plantas) menor de 50 m<sup>2</sup> toléranse ademais o uso exclusivo comercial, oficinas e talleres industriais artesanais.

Aquelas unidades edificatorias que presenten o uso de vivenda familiar, manterán o devandito carácter, sen outra excepción que as que presenten unha altura superior ás dúas plantas e superficie construída igual ou maior de 220 m<sup>2</sup>.

O uso principal da edificación será o de vivenda.

Establécense como usos compatibles en planta baixa os seguintes:

- Comercial en categoría 2.<sup>a</sup> e en todas as súas clases.
- Oficinas en todas as súas clases.
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas e baile, clubs nocturnos, casinos e bingos.
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1.<sup>a</sup>
- Sanitario.
- Asistencial.
- Docente.
- Socio-cultural.
- Religioso.
- Deportivo.
- Administración pública.
- Garaxe-aparcadoiro en categorías 1.<sup>a</sup> grao 1.<sup>o</sup> e categoría 2.<sup>a</sup> graos 1.<sup>o</sup>, 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup>. En categoría 2.<sup>a</sup> esíxese que a parcela dispoña dunha fronte igual ou superior a 7 m.

En plantas altas da edificación permítense como usos tolerados os seguintes, sempre que a proporción entre eles e o residencial sexa como máximo 1:2 en termos de superficie construída, a súa implantación ocupe cun só establecemento o espazo total dunha unidade de vivenda e non altere a organización espacial de modo tal que se impida a súa recuperación para o uso vivenda:

- Docente en planta 1.<sup>a</sup>, vinculado a planta baixa.
- Oficinas da clase I
- Hostalería en planta 1.<sup>a</sup>, vinculado a planta baixa, exclusivamente restaurantes.
- Servizos persoais.
- Venda polo miúdo. Tolérase excepcionalmente en planta 1.<sup>a</sup>, vinculada a planta baixa.

### 5. Áreas de contorna ambiental.

Pola súa presenza no medio urbano identifícanse áreas de contorna ambiental que estarán ao establecido no artigo 107.3. En desenvolvemento do Plan procederase nelas á redacción e execución de proxectos de cor, cunha función integradora.

As ditas áreas son:

- Fachadas traseiras da rúa do Posigo de Abaixo das unidades edificatorias 411301 á 411314, ambas inclusive.

#### **Artigo 155.–Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (IR).**

##### **1. Delimitación e ámbito.**

Aplícase esta ordenanza a aquelas implantacións producidas en aplicación de ordenacións anteriores que polas súas características supoñen unha excepción tipolóxica inserida na estrutura das distintas pezas da Cidade Histórica. O seu ámbito delimitase en planos de ordenación.

##### **2. Criterios e parámetros de ordenación.**

Para os efectos da súa regulación, o Plan especial diferencia dous tipos de situacións:

a) Implantacións e reformas recentes do planeamento anterior conformes coa ordenación. Son aquelas que, sen prexuízo da súa acomodación ás normas xerais de edificación, de estética urbana e de usos establecidas na presente normativa, o Plan especial considera que presentan un volume e intensidade conforme coa ordenación proposta con independencia da adecuación dos elementos desconformes identificados en alzados de ordenación. A súa regulación volumétrica establécese en planos e alzados de ordenación sobre a base xeral do mantemento da ocupación e altura actualmente existente.

b) Implantacións e reformas recentes do planeamento anterior desconformes coa ordenación. Son aquelas que han de ser acomodadas a unha nova ordenación. Para elas o Plan especial expón unha nova volumetría e pasan a estar en situación de fóra de ordenación. A súa regulación establécese en planos e alzados de ordenación sobre a base do establecemento dun fondo e altura tipos.

De acordo co artigo 91 da presente normativa, en ambos os casos haberá de manterse a estrutura parcelaria actual, permitíndose exclusivamente actuacións de segregación que recuperen a parcelación e ritmos de orixe.

Autorízanse as persianas, nas condicións establecidas no artigo 118.

Permítese sotos e semisotos destinados ao uso de garaxe-aparcadoiro. Igualmente autorízanse aproveitamentos baixo cuberta sempre que estean inscritos no plano de cuberta definido por aplicación do artigo 99 da presente normativa.

##### **3. Aliñacións e rasantes.**

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, tal e como se indica en planos de ordenación.

##### **4. Usos.**

Establécese como uso permitido global, no ámbito da presente ordenanza, o de vivenda, incluída a modalidade de apartamentos.

O devandito uso é compatible ocupando edificación exclusiva co universitario residencial e investigador, socio-cultural, sanitario, docente e asistencial.

Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia, entendendo por tal a de duración inferior a 30 días consecutivos (ou outra duración que se determine pola normativa específica dos aloxamentos turísticos como excluída ou non suxeita á dita regulación)

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

- Comercial en categorías 2.<sup>a</sup> e 3.<sup>a</sup> e en todas as súas clases.
- Oficinas en todas as súas clases.
- Salas de reunión excepto discotecas, salas de festas, baile, clubs nocturnos, casinos e bingos.
- Talleres industriais e artesanais en categoría 1.<sup>a</sup> excepto no grupo 7.<sup>o</sup> a elaboración de papel e cartón.
- Sanitario.
- Docente.
- Asistencial.
- Socio-cultural.
- Relixioso.
- Deportivo.
- Administración pública.
- Garaxe-aparcadoiro en categoría 2.<sup>a</sup> grao 1.<sup>o</sup>, 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup>

Como usos compatibles co de vivenda en 1.ª planta establécense os seguintes:

- Comercial vinculado ao uso da planta baixa.
- Oficinas en todas as súas clases.
- Asistencial.

As edificacións dispoñerán polo menos das dotacións mínimas de aparcadoiro previstas para cada tipo de uso na normativa do Plan xeral.

**Artigo 143 bis.-Actividades existentes que resulten incompatibles coa nova regulación de usos establecida na Modificación puntual do PE-1 para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial.**

Os usos e actividades hoteleiras, de residencial comunitario e de aloxamento turístico (incluídas as vivendas turísticas e as vivendas de uso turístico), existentes con anterioridade á aprobación definitiva da citada Modificación, poderán manterse e desenvolverse con normalidade se dispoñen das autorizacións precisas e títulos habilitantes esixidos pola normativa aplicable, podendo autorizarse todas as actuacións que resulten precisas para adaptar a actividade á dita normativa, sempre que resulten compatibles co réxime de protección do inmovible.

No seu defecto, poderán obter o título habilitante municipal de acordo coa normativa urbanística vixente na data en que acrediten a súa efectiva implantación, sempre que esta sexa anterior ao día 3 de decembro de 2015.

As actividades que tiveran solicitado o título habilitante municipal con anterioridade ao día 3 de decembro de 2015 poderán autorizarse de acordo coa normativa urbanística vixente no momento da súa solicitude.

2018/8668