

consultora galega s.l.

DILIXENCIA: PARA FACER CONSTAR QUE ESTE TOMO DO EXEMPLAR DO PECHA É O APROBADO DEFINITIVAMENTE COAS CORRECCIONS NON SUBSTANCIAS E DE OBRIGADO CUMPRIMENTO QUE FORMARAN PARTE INTEGRANTE DE DITO PROXECTO E QUE FIGURAN NA NOTIFICACION DO ACORDO DE 9.5.95 DA C.P.U. A SECRETARIA DA CPU

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este exemplar do PECHA es el aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 9.5.95

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Id: ANA MC CARIDE LOSADA

NORMATIVA URBANISTICA

"DILIXENCIA:
O presente documento...
mañá do 11 de maio...
suficiente polo...
celebrada o 18 de maio...
xarada do 1985. O secretario."



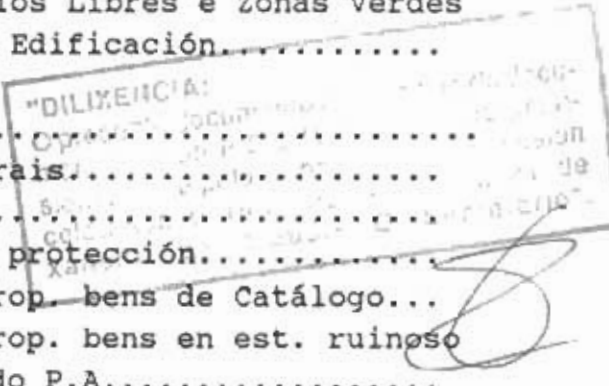
DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO

INDICE

	Pax.
TITULO I. Disposicións xerais.....	2
1.1. Fins e obxetivos.....	3
1.2. Documentación.....	3
1.3. Ameto.....	3
1.4. Vixencia.....	3
1.5. Revisión.....	3
1.6. Modificación.....	4
1.7. Clasificación do solo.....	4
1.8. Concesión de licencias.....	4
1.9. Contido dos proxectos de edificación.....	5
 TITULO II. Clasificación do solo.....	 6
2.1. Zonas de ordenanza.....	7
2.2. Zonas establecidas.....	7
2.3. Unidades de execución.....	7
 TITULO III. Ordenanzas xerais.....	 8
3.1. Condicións e definicións.....	9
3.2. Condicións xerais de volume.....	15
3.3. Condicións hixiénico sanitarias.....	19
3.4. Condicións xerais de uso.....	20
3.5. Condicións estéticas.....	23
 TITULO IV. Normas particulares.....	 35
4.1. Zona de Edificación Intensiva.....	36
4.2. Zona de Edificación Extensiva.....	37
4.3. Zona de Equipamentos.....	38
4.4. Zona de Espacios Libres e Zonas Verdes	39
4.5. Zona de libre Edificación.....	40
 TITULO V. Do Catálogo.....	 42
5.1. Condicións xerais.....	43
5.2. Tipos de obra.....	45
5.3. Condicións de protección.....	48
5.4. Obrigas dos prop. bens de Catálogo...	50
5.5. Obrigas dos prop. bens en est. ruinoso	50
5.6. Conservación do P.A.....	52
 TITULO VI. Actuacións urbanísticas.....	 55
6.1. Unidades de Execución.....	56
6.2. Areas de Rehabilitación integrada....	56



CONCELLO DE ALLARIZ

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



TITULO 1:
DISPOSICIONS XERAIS



**CONCELLO
DE ALLARIZ**

Artigo 1.1. FINS E OBXETIVOS.

O Plan Especial de Protección de Reforma Interior do Conxunto Histórico-Artístico de Allariz, (no sucesivo, PECHA), ten coma finalidade a regulación dos usos do chan e a edificación no ámbito do Casco Histórico, tal e coma éste se define nos Planos de Ordenación; que, á súa vez, recollen as determinacións das Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal vixentes (no sucesivo NSMA).

Son obxetivos do dito Plan os así especificados na epigrafe nº 1 da Memoria Xustificativa do presente PECHA.

Artigo 1.2. DOCUMENTACION.

O presente Plan Especial consta dos seguintes documentos:

- Memoria.
- Planos de Información e Ordenación.
- Normativa Urbanística, contida nos seguintes documentos:
 - a) Normativa Xeral
 - b) Fichas da Edificación
 - c) Catálogo de elementos a protexer.
- Estudo Económico-Financeiro.



Artigo 1.3. AMETO.

O ámbito do Plan Especial é o fixado para a protección do Conxunto Histórico-Artístico polas NSMA; o dito ámbito aparece expresado gráficamente en tódolos planos do presente documento.

Artigo 1.4. VIXENCIA.

O P.E.C.H.A. terá vixencia indefinida.

Artigo 1.5. REVISION.

O límite temporal das previsións contidas no P.E.C.H.A. é de oito anos, contados a partir da súa aprobación definitiva. Pasado este período deberá ser necesariamente revisado.

Será procedente a súa revisión anticipada cando se dea algunha das



CONCELLO

circunstancias seguintes:

- a) Cando a poboación de feito residente permanentemente no ámbito do Plan, segundo indiquen os P.M.H. ou os Censos de Poboación, supere as 3.000 persoas.
- b) Cando o número de vivendas ocupadas dentro do seu ámbito supere nun 50 % o parque actualmente existente; ou sexa, cando se ocupen efectivamente, de forma permanente máis de 775 vivendas no dito ámbito.
- c) Cando resulte afectado por un plan de superior xerarquía.
- d) Cando se produza algún acontecemento extraordinario que faga inviable a ordenación proposta.

Artigo 1.6. MODIFICACION.

Poderanse levar a cabo modificacións puntuais do presente PECHA sen te-lo carácter de Revisión do mesmo, sempre que tais modificacións se axusten ao disposto nos artigos 126, 5), 128 e 129 do Texto Refundido da Lei do Solo de 1992 (no sucesivo, T.R.L.S.)

Artigo 1.7. CLASIFICACION DO SOLO.

O solo ordenado polo PECHA ten, na súa totalidade, a calidade de urbano. O desenrolo do mesmo levarase a cabo conforme ao previsto no propio PECHA, con aplicación, no seu caso, de Estudos de Detalle e Proxectos de Urbanización.

Artigo 1.8. CONCESION DE LICENCIAS.

Os proxectos de obra axustaranse ao disposto no PECHA conforme ás seguintes régulas:

- a) Cando se trate de actuacións en parcela aillada, é dicir sobre a finca existente, por non determinaren as normas necesidade de execución conxunta dunha Unidade de Execución, o proxecto deberá xustificar:
a) o cumprimento do establecido para o nivel de protección de que se trate no caso de que a dita parcela acolla un ben incluído no Catálogo de edificios; b) o cumprimento das condicións xerais de planeamento aplicables a área de que se trate e, c) o estricto

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

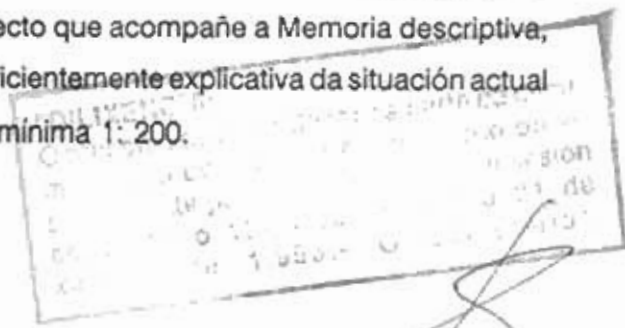
9 MAYO 1995



- cumprimento das condicións específicas aplicables á parcela en cuestión que se conteñen na correspondente Ficha Individual de Edificios e Solares.
- b) Cando non se dea unha previa definición da unidade de execución pero se vaia a intervir sobre dunha superficie da couzada superior ao 50 % do total desta -sempre que a dita couzada estea integrada por máis de dúas parcelas- sen perxucio das condicións de planeamento aplicables, será requisito previo á concesión de licencia de obras, a redacción e aprobación do Estudo de Detalle que determine a distribución de volumes, así coma, no seu caso, a idea básica de composición resultante e demais requerimentos contidos nas presentes Normas.
- c) Nos casos de parcelas incluídas en Unidades de Execución delimitadas no presente Plan Especial ou nas Unidades de Execución aprobadas polo Concello con posterioridade con arreglo ao disposto no artigo 146, 2) do TRLS, será preceptiva a formulación e aprobación de Estudo de Detalle e, se fose preciso, a redacción de proxecto de reparcelación ou compensación, con anterioridade á concesión da licencia de obras.
- d) Sempre que non se especifique o sistema de actuación á hora de delimitar as unidades de execución, entenderase que o aplicable será o sistema de compensación. A modificación do sistema haberase de tramitar dacordo co disposto no artigo 146,2) do TRLS.

Artigo 1.9. CONTIDO DOS PROXECTOS DE EDIFICACION.

Amáis das condicións exibibles pola normativa vixente, na xustificación das Condicións Estéticas aplicables, así coma en todos os casos de bens que integran o Catálogo, a documentación gráfica do proxecto que acompañe a Memoria descriptiva, deberá conte-la composición topográfica suficientemente explicativa da situación actual do edificio e o seu entorno, a unha escala mínima 1:200.



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.

9 MAYO 1995

SECRETARIO



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995



TITULO II.
CLASIFICACION DO SOLO.



**CONCELLO
DE ALLARIZ**

Artigo 2.1. ZONAS DE ORDENANZA.

Enténdese por Zona de Ordenanza cada unha das superficies delimitadas nos planos, en función do seu tratamento homoxéneo, en función das circunstancias, obxetivos existentes e dos criterios establecidos para o seu tratamento urbanístico, independentemente da especificidade que o tratamento de cada edificio ou solar require, contida na Ficha Individual correspondente.

Artigo 2.2. ZONAS ESTABLECIDAS.

- 1º) Zona de Ordenanza de Edificación Intensiva (Intramuros e Extramuros).
- 2º) Zona de Ordenanza de Edificación Extensiva. (Extramuros).
- 3º) Zona de Ordenanza de Equipamentos.
- 4º) Zona de Ordenanza de Espacios Libres e Zonas Verdes de uso e dominio público.
- 5º) Zona de Ordenanza Libre de Edificación (Protección dos recursos agrarios).

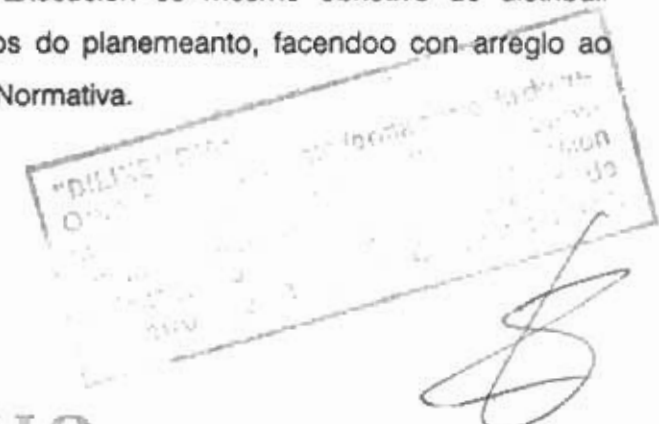
Artigo 2.3. UNIDADES DE EXECUCION.

Enténdese por Unidade de Execución cada unha das delimitacións superficiais conformadas para unha xestión urbanística unitaria que equilibre as cargas e os beneficios do planeamento urbanístico.

Aparte das que se consignen no presente PECHA poderanse formular posteriormente outras Unidades de Execución co mesmo obxectivo de distribuir equitativamente as cargas e beneficios do planeamento, facendoo con arreglo ao disposto no artigo 1.8 d) da presente Normativa.



**CONCELLO
DE ALLARIZ**



DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO



TITULO III.
ORDENANZAS XERAIS



CONCELLO
DE ALLARIZ

Artigo 3.1. **CONDICIONS E DEFINICIONS.**

1. As condicións ás que se terán de axustar as edificacións do ámbito do PECHA serán as expresadas na **Ficha Individual de Edificios e Solares**, complementadas, se fose necesario, polas contidas nas Ordenanzas Xerais, e polas particulares da correspondente zona de ordenanza; no seu caso, tamén polas condicións estipuladas en Convenios Urbanísticos; e, en xeral, por calquera outra condición establecida no propio expediente de aprobación do PECHA.
2. Aos efectos normativos, os termos que se utilizan decote no condicionado terán o significado expresado ao longo da presente Normativa; no seu defecto, terán a significación expresada no Título III das NSMA, actualmente vixentes. De seguido, defínense os termos utilizados con máis frecuencia:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1935
EL SECRETARIO

- ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES

As **alineacións exteriores** son as que se fixan nos planos do presente P.E.C.H.A. para indicar a separación dos espazos de dominio público: vías, rúas e prazas ou de calquera outro espazo de uso público.

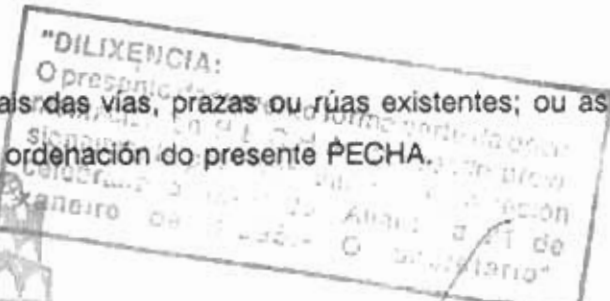
As **alineacións interiores** son as que se poden establecer no interior das parcelas para deslindar as partes das mesmas que son edificables das que non o son.

- RETRANQUEO OU RECUADO

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a alineación exterior e a liña de fachada da edificación que, no seu caso se poida permitir.

- RASANTES

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



- PARCELA

Por parcela entenderáse a porción de terreo pertencente a unha soa propiedade, que aparece delimitada e rexistrada coma tal nalgún dos catastros oficiais de urbana ou de rústica, e que se grafía en cada Ficha Individual de Edificios e Solares, numerada conforme aos ditos catastros.

- PARCELA EDIFICABLE.

É a parcela que ten as dimensións exixidas -superficie, frente, fondo e calquera outra condición disposta- para poder soportar edificación. Esta terase que inscribir na área delimitada polas alineacións oficiais.

Para poder ser edificadas as parcelas edificables teñen que merecer a calificación de solar, para o cal disporán de:

- a) **Acceso rodado** en condicións que permitan, alomenos, a circulación de automoveis turismos -se esta é factible, dadas as condicións do Casco Histórico consolidado-, estando as rúas pavimentadas con encintado de aceras, condicións esta última que non se exixirá nos casos de tratarse de rúas peatonais ou nas de coexistencia que non teñen anchura suficiente.
- b) **Abastecemento de auga**, que garanta unha dotación mínima de 200 litros por habitante e día.
- c) **Evacuación de augas residuais** mercede a rede de alcantarillado suficiente para un caudal mínimo de 200 litros por habitante e día.
- d) **Existencia de liña de distribución de enerxía eléctrica** capaz de suministrar un mínimo de 3 KW. por vivenda ou equivalente para outros usos.

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



- FRENTE DE PARCELA

É aquel que forma o lado ou lados de parcela calificada que son coincidentes coa alineación exterior.

"DILIGENCIA:
O presente documento forma parte de un expediente de urbanización de zona edificable, en el que se ha acordado la calificación de solar de la parcela que se describe en el presente documento, para ser edificada con un solar de tipo residencial, en el barrio de San Pedro de Celanova, en el municipio de Celanova, provincia de Ourense, Galicia, España, con una superficie de 1.000 m² y un valor catastral de 1.000.000,00 €." Xarbo 10/05/95 - G. Rodríguez



- OCUPACION DA PARCELA POLA EDIFICACION.

É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre dun plano horizontal das liñas exteriores de toda a construción.

- USOS

É o destino ao que se pode adica-la edificación ou os espazos non edificables.

- USOS PRINCIPAIS

Son aqueles que se autorizan en cada zona, no espacio da parcela edificable delimitada por alineacións exteriores ou interiores; ou, no seu caso, por aplicación da edificabilidade que lle corresponda.

- USOS COMPLEMENTARIOS

Son aqueles que se autorizan para cada zona de ordenanza, en calquera punto da parcela edificable, podendo localizarse coma fora do volume edificado principal.

DILIGENCIA:

en sesión de la C. P. U.

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO

- USOS PROHIBIDOS

Son aqueles que as Ordenanzas e Normas non expresamente.



- ALTURA MAXIMA SOBRE A RASANTE DAS EDIFICACIONES

É a distancia existente entre a rasante da edificación ou do terreo e a liña de cornisa, medida verticalmente no punto medio do plano de fachada, entendendo a este efecto por liña de cornisa a cara inferior do forxado que forma o teito da última planta.

- ALTURA DE CUBERTA

É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña cumieira ou o punto máis outo do cumio.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995



- ALTURA DE PLANTA BAIXA

É a distancia vertical existente entre a soleira do edificio e a cara inferior do primeiro forxado.

- ALTURA DE PISOS

É a distancia vertical existente entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

- SOTO

Enténdese por soto a totalidade ou parte da planta da que o seu teito se atopa en tódolos seus puntos por debaixo da rasante da acera, da rúa ou do terreo en contacto coa edificación, segundo os casos.

- SEMISOTO

É a planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante da acera da rúa ou do terreo en contacto coa edificación, sen que sobrepase en ningún punto 1 metro por riba da dita rasante.

- PLANTA BAIXA

É a planta inferior do edificio cuio piso está na rasante da acera ou terreo en contacto coa edificación, ou por enriba desa rasante.

- PLANTAS ALTAS

Son aquelas que están por enriba da planta baixa e por debaixo da cornisa.

- ESPACIO "BAIXO CUBERTA"

É a parte da edificación existente entre o forxado que serve de teito á última planta de piso e a cuberta.

- FACHADA

Cada un dos cerramentos exteriores exentos dun edificio. Poden ter ocos ou ser cegas.





- PAREDE MEDIANEIRA

É o paramento que cerra e delimita verticalmente a edificación, e que segundo a presente Normativa pode quedar cuberto por adosamento da parede da edificación colindante.

- SOPORTAL OU PORTICO

Paso aberto inmediato e paralelo á rúa, formado polo retranqueo sobre da alineación da planta baixa dos edificios, que serve para o paso público a pé.

- CUBERTAS

Elementos constructivos que pechan o volume edificado por riba da cara superior do último forxado.

- EDIFICABILIDADE

Por edificabilidade enténdese a superficie máxima edificada ou o aproveitamento constructivo máximo atribuído a unha parcela dada. É un valor que figura decote na Ficha Individual de Edificios e Solares. No seu defecto figurará na Ordenanza Xeral aplicable.

- CORPOS SAINTES OU VOOS

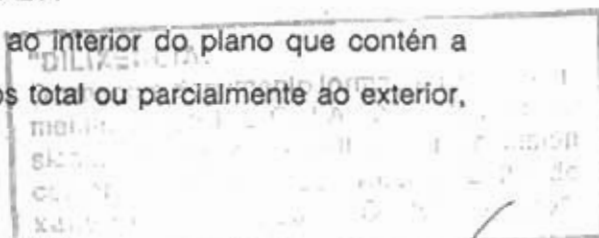
Elementos e volumes que, sendo solidarios e pertencentes á edificación, sobresaen da mesma por diante do plano que contén a fachada.

- ENTRANTES NA LIÑA DE FACHADA

Elementos da edificación situados ao interior do plano que contén a cada fachada e que quedan abertos total ou parcialmente ao exterior, podendo estar cubertos ou non.

- EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

Son os corpos edificados exteriores ao volume edificado de uso principal construídos para acoller usos complementarios (hórreos, alpendres, palleiras, garaxes ou semellantes). Agás prohibición en





ALIGENCIA:
robado definitivamente
sesión de la C. P. U.
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO

contrario autorizaranse nelas os usos de obradoiro familiar e/ou artesanal, sociocultural, garaxes e agropecuario.

- PECHES OU CERCADOS DE PARCELA

Elementos constructivos que serven para delimitar e pecha-las propiedades.

- PREEXISTENCIAS

Baixo este común denominador agrúpanse todos aqueles elementos ou grupos de elementos do medio físico, tanto naturais como artificios do home, tanto orgánicos como inorgánicos, que son determinantes para a configuración formal, funcional e estrutural do territorio. Veñen ser, no seu conxunto, o que se deo en chamar paisaxe histórica, constituíndo o legado histórico-cultural máis vivo e concreto do que se dispón sobre do pasado e pedra angular de todo o porvir.

- TIPOLOXIA EDIFICATORIA

Modelo constructivo básico que serve coma contenedor dos usos considerados nas presentes Ordenanzas.

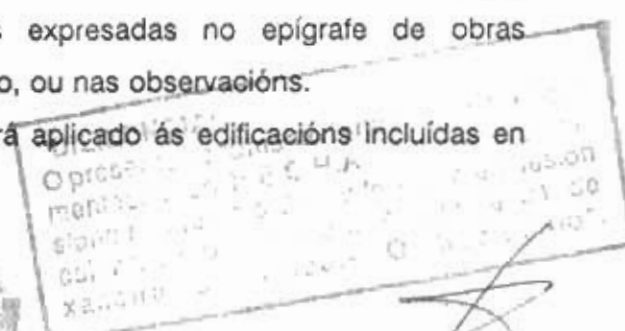
As edificacións a que poden dar lugar estes modelos baseanse nas tipoloxías existentes no propio Casco Histórico de Allariz, así coma naquelas outras que xa leva depurado a experiencia do uso de novas tecnoloxías e aportes de diseño moderno.

A tipoloxía virá definida polos seguintes parámetros:

1ª) Os definidos na Ficha Individual de Edificios e Solares, a saber: nº de plantas, altura de cornisa, frente da edificación, superficie libre e ocupada da parcela, planta xeral e planta tipo. De igual maneira as expresadas no epígrafe de obras necesarias, no seu caso, ou nas observacións.

Un rexime especial será aplicado ás edificacións incluídas en Catálogo.

2ª) Outros parámetros.



a) Exteriores.

- Paramentos exteriores da edificación.
- Ocos.
- Corpos voados.
- Entrantes.
- Carpintería exterior.
- Soportais.
- Cuberta.
- Patios de parcela.
- Preexistencias constructivas ou vexetais na parcela.
- Parcelario.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995



b) Interiores.

- Altura libre de plantas.
- Portais.
- Escaleiras.
- Patios interiores.

Artigo 3.2. CONDICIONS XERAIS DE VOLUME

3.2.1. Volume edificable.

O volume máximo edificable será o resultante de aplicar:

- Os parámetros de superficie e altura expresados na Ficha Individual de Edificios e Solares, así coma os reflexados nos planos de planta xeral e planta tipo, completados no seu caso polo contido na ordenanza dos espacios baixo cuberta (artigo 3.2.7.).
- Para o caso da ordenanza de Edificación Extensiva Extramuros, o volume máximo autorizable será o resultado de multiplicar a superficie da planta da edificación por 7,9 sen que a estes efectos compute o volume inscrito nos vóos autorizables (balcóns, solainas ou galerías). Os espacios a dobre ou triple altura computarán 1/2 ou 1/3 do volume correspondente.



Handwritten signature and the number 15.

3.2.2. Alturas

a) A altura medirase sempre no punto medio do plano ou planos de fachada no caso de edificios de frente de fachada ≤ 14 m. Se se sobrepasase esta lonxitude tomaranse cada 10 metros a partires do punto máis baixo, podendo escalona-la edificación pero ésta non poderá sobrepasar en ningún punto da mesma 1 m. da establecida, agás que se trate de obras de conservación, rehabilitación ou reestructuración e se tivese producido xa unha maior diferenza de altura na edificación existente.

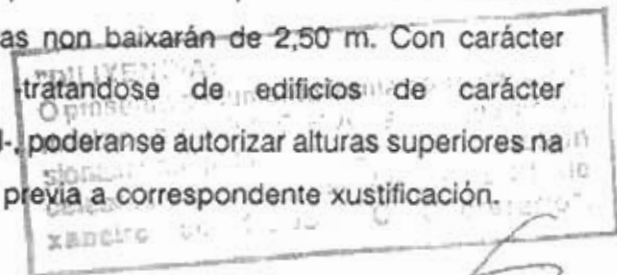
DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U. a) b)
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO



b) Cando se trate de solares con desniveis entre a alineación exterior e interior, a aplicación da altura referenciarase á superficie teórica de contacto, definida polas rasantes. A partires da mesma deberá escalonarse a edificación de xeito que nos primeiros 10 metros de fondo medirase a altura sobre da rasante exterior. A partires dos 10 metros voltará a computarse a altura referenciada á superficie de contacto.

c) As edificacións existentes cuio número de plantas exceda do definido no correspondente plano e ficha, non se entenderán coma fora de ordenación agás as que expresamente se faga constar esta condición; se ben, no caso de derrubo deberá axustarse ao establecido no presente PECHA.

d) Nas construcións de nova planta, a altura libre mínima da planta baixa será de 2,70 m.; á máxima -cando non se costrúa soportal- non sobrepasará os 3,5 m. As das demais plantas non baixarán de 2,50 m. Con carácter excepcional tratándose de edificios de carácter equipamental, poderanse autorizar alturas superiores na planta baixa, previa a correspondente xustificación.



Nas obras de rehabilitación ou reestructuración en edificios catalogados tampouco será aplicable o disposto no presente apartado.

- e) Por riba da altura permitida, no espacio do baixo cuberta, permitiranse instalacións de todo tipo, e mesmo a utilización para o uso principal ao que se destine a edificación, dacordo coas normas establecidas para o aproveitamento baixo cuberta no artigo 3.2.7., sempre que tal condición non se proiba na correspondente Ficha Individual.

3.2.3. Alineacións.

O presente PECHA distingue os distintos tipos de alineacións:

- a) Alineacións que se manteñen.
b) Novas alineacións.

O réxime de alineacións axustarase á situación existente cando non se indique o contrario.

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO

3.2.4. Retranqueos ou Recuados.

Nas zonas onde se establezan retranqueos obrigados non se poderá ocupar con edificacións de ningún tipo o terreo comprendido entre a liña de retranqueo e o solo público.



3.2.5. Patios de couzada.

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

Nas parcelas onde non haxa construcións e/ou xardíns protexidos poderá edificarse a totalidade da parcela somentes na planta de soto⁽¹⁾, e sempre que o forxado do seu teito permita, alomenos nun 75 % da súa superficie, a colocación dunha capa de terra vexetal para axardinamento de 0,80 m. de espesor. No nivel da planta baixa

¹ Sempre que este se poida construír, por seren positivo o informe arqueolóxico preceptivo.

permitirase unha ocupación máxima do 25 % da parcela libre de edificación para garaxes ou alpendres auxiliares á vivenda ou para almacéns no caso doutros usos principais, cun máximo de 50 m². Nos casos onde xa se ocupase máis superficie de parcela con edificacións complementarias, respetarase esa ocupación, se nada se di en contra na Ficha Individual correspondente.

3.2.6. Patios de luces.

Para as obras de nova planta ou nas de reestructuración de edificios existentes cando sexa factible sen atender contra dos valores que encerre a edificación, os patios de parcela cumprirán cos seguintes requisitos:

- a) A forma do mesmo permitirá trazar no seu interior unha circunferencia de, como mínimo, 3 metros de diámetro.
- b) As luces rectas dos locais habitables serán como mínimo de 1/3 da altura do muro fronteiro. O patio manterá a dimensión en toda a súa altura.

3.2.7. Cubertas.

1. **Aproveitamento baixo cuberta.** Permitirase o aproveitamento baixo cuberta para o uso principal da edificación, sempre que non se proiba expresamente na Ficha Individual. O aproveitamento baixo cuberta, de ser permitido quedará limitado polos seguintes parámetros:

- a) Polas condicións estipuladas na Ficha Individual, se é o caso.
- b) A altura máxima do cumio ou da cuberta se esta non ven expresada nas condicións da zona ou nas específicas de cada edificio, será de 4 m., medidos a partir da cara superior do último forxado construído, excepcionalizándose desta exigencia os supostos de espazos a dobre altura que afecten ao baixo cuberta.
- c) A inclinación dos panos de cuberta, agás especificidade

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



en contrario, non excederá en ningún caso da pendente dos 35°.

- d) Agás as que se expliciten doutro xeito na documentación (literias ou gráficas) tódalas construcións que se permitan por enriba dos panos de cuberta (chimeneias, bufardas, craraboias, lucernarios, antenas, etc.), quedarán inscritos dentro da envolvente definida por un plano cunha inclinación máxima de 40° a partires da liña delimitada polo encontro do pano da fachada co do último forxado. Excepcionalizarase desta exigencia a elementos catalogados xa existentes (chimeneias, lareiras, etc.).

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



e) Os panos de cuberta xuntaranse nun punto (cumio) ou nunha liña (cumieira), discorrido cada un sempre coa mesma pendente, proibíndose taxativamente as crebas de pendente nos faldóns, agás que se conteña outra disposición na Ficha Individual correspondente.

Artigo 3.3. CONDICIONS HIXIENICO SANITARIAS.

3.3.1. Condicións dos locais.

Toda peza habitable ha ter luz e ventilación directa por medio de ocos de superficie total $\geq 1/8$ da que teña a planta do local, permitíndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, sempre que o fondo total contado a partires do oco non exceda de 10 m.

3.3.2. Chimineas de ventilación.

Permitiranse chimeneas de ventilación, conductos de ventilación e ventilación forzada en aseos, baños, locais de calefacción, de lixo, de instalacións, de escaleiras, despensas e garaxes.

3.3.3. Escaleiras.



As escaleiras con utilización polo público non poderán ter unha anchura inferior a 1 m. A ventilación e a luz poderán ser directas dende a rúa ou patio (sempre que o oco teña unha superficie mínima de 1 m² en cada planta alta) ou por medio de lucernarios, con superficies en planta superiores aos 2/3 da que teña a caixa de escaleiras.

Proíbense as escaleiras exteriores nos edificios de máis de dúas plantas. En calquera caso o espazo situado baixo as escaleiras exteriores estará pechado por paramentos verticais situados na súa proxección.

3.3.4. Portais.

O portal terá dende o oco de entrada ata o núcleo de comunicacións verticais un ancho mínimo de 2 m. O oco de acceso ao portal non terá menos de 1,30 m., e deberá dispor de portas practicables de, alomenos, 0,9 m. de ancho.

3.3.5. Obras de rehabilitación.

O disposto nos artigos 3.3.1. a 3.3.4. (a.i.) non será de aplicación obrigada ás obras de rehabilitación de edificios catalogados, que se axustarán, neste eido ás condicións existentes.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente en sesión de la C. P. U. O anterior non rexirá no que atinxe ás partes de nova edificación, no seu caso.

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



Artigo 3.4. CONDICIONS XERAIS DE USO.

3.4.1. Os usos establecidos polo presente Plan Especial, dacordo coas condicións xerais de uso contidas nas vixentes NSMA son os seguintes:

1. Uso de Vivenda.

Categoría 1ª: Vivenda unifamiliar (Código 02 de Usos, na Ficha Individual).

Categoría 2ª: Vivenda plurifamiliar ou colectiva. (Código 03 na ficha Individual).



2. Artesanía, Industria e Almacéns.

Categoría 1ª: Obradoiro familiar e/ou obradoiro artesanal, compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio (Código 05 na Ficha).

Categoría 2ª: Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. Pequena industria (Código 06 na Ficha Individual).

3. Comercial.

Categoría 1ª: Locais comerciais en planta baixa e soto ou semisoto, compatibles co uso de vivenda (Código 08 na Ficha Individual).

Categoría 2ª: Edifícios adicados a actividades comerciais con exclusividade ou ocupando este uso máis do 60 % da superficie edificada total (Código 09 da Ficha Individual).

4. Administrativo e oficinas.

Categoría 1ª: Oficinas e despachos profesionais anexos á vivenda do titular, ou en plantas baixas, altas ou áticos de edificios, sen acada-lo 60 % do total da superficie edificada nos mesmos (Código 11 da Ficha Individual).

Categoría 2ª: Oficinas oficiais e oficinas privadas en edificios destinados a este uso exclusivamente, ou con máis do 60 % da superficie total adicada a ese fin (Código 12 na Ficha Individual).

5. Hoteleiro.

Establecementos clásicos: Inclúe as categorías previstas nas NSMA. (Código 13 da Ficha Individual).

Turismo rural: Tal e coma este se define nas NSMA. (Código 24 da Ficha Individual).

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



6. Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª: Garaxes para o uso do edificio (vivenda ou negocio) no que estean situados e que, polo tanto, non constitúen de seu, un negocio, senón un uso particular. Estarán ubicados na planta baixa, sotos ou semisotos do edificio ou en local anexo ao mesmo. A súa superficie non poderá exceder da correspondente a 3 prazas por vivenda ou 100 m² construídos (Código 15 na Ficha Individual).

Categoría 2ª: Garaxes para uso público con carácter de negocio. Poden ubicarse en edificios exclusivos ou nas plantas baixas, sotos e semisotos das edificacións. (Código 16 na Ficha Individual).

7. Sanitario-Asistencial.

Categoría única: Corresponde aos edificios e locais adicados á atención e/ou aloxamento de enfermos e accidentados, tais coma clínicas, dispensarios, centros de saúde, etc.; e tamén a aqueles que poidan dar asilo e servizos de atención á poboación desprotexida: nenos, vellos, diminuídos físicos ou psíquicos, probes, etc., incluíndose neste uso tamén as garderías ou xardíns de infancia (Código 17 na Ficha Individual).

DILIXENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



8. Docente.

Categoría Unica: Definida conforme as NSMA vixentes (Código 18 na Ficha Individual).

9. Socio-cultural ou sás de reunión.

Categoría 1ª: Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie \leq aos 250 m² (Código 20 na

"DILIXENCIA:

O presente documento forma parte de un expediente de la C. P. U. A. en sesión de 9 de mayo de 1995. El secretario.

Ficha Individual).

Categoría 2ª: Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e superficie \geq de 250 m². (Código 21 na Ficha Individual).

10. Deportivo.

Categoría única: Corresponde aos espazos e locais destinados ao exercicio, exhibición ou ensino da cultura física e do deporte. (Código 22 na Ficha Individual).

11. Relixioso.

Categoría única: Corresponde aos locais e edificios destinados ao culto de calquera relixión (Código 23 na Ficha Individual).

12. Agropecuario.

Categoría única: Espazos e construcións pequenas anexos á vivenda tais coma hortos, eixidos, palleiras, alpendres, hórreos, pequenos invernadeiros, etc. (Código 25 na Ficha Individual). Entenderanse coma permitidas neste uso as cociñas tipo lareira.

Declaración de
Aprobada por unanimidade
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO

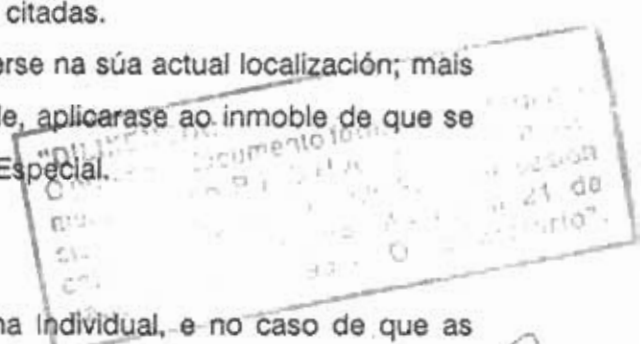


3.4.2. Usos prohibidos.

- Tódolos demais non incluídos no artigo anterior, así coma as categorías dos permitidos non expresamente citadas.
- Os usos existentes poderán manterse na súa actual localización; mais caso de peche da actual actividade, aplicarase ao inmovible de que se trate o disposto no presente Plan Especial.

Artigo 3.5. CONDICIONS ESTETICAS.

Amáis da suxección ao disposto na Ficha Individual, e no caso de que as determinacións alí contidas non sexan suficientes para encarar acaidamente o proxecto, estarase ao disposto nos seguintes artigos (que, en calquera caso terán carácter complementario as disposicións da dita Ficha Individual



correspondente:

3.5.1. Carácter da edificación.

Co gallo de defini-las condicións estéticas das que debe parti-lo proxecto de edificación; procederáse a levar a cabo unha análise da edificación do entorno, co seguinte contido:

a) Memoria descriptiva das edificacións existentes, contemplando os seguintes aspectos:

- Xeira na que foron construídos e estilo arquitectónico concreto en cada unha das ditas edificacións se é o caso.

Carácter das mentadas edificacións, facendo referencia a súa inclusión ou non no Catálogo de edificacións protexidas incorporado ao presente PECHA.

Características das fachadas en canto ao seu ancho de fronte, liña de cornisa, proporción entre vanos e ocós, tratamento de ocós, vóos e materiais empregados, etc.

O proxecto deberá xustifica-lo acaemento da edificación que se pretende co entorno, en función do resultado da análise e dos criterios de deseño que se conteñen nos artigos que veñen a seguir.

3.5.2. Fragmentación de fachadas.

O PECHA, en certos casos pode permitir actuacións unitarias sobre máis dunha parcela, pero no caso de que así se dispoña nas Ordenanzas aplicables será preceptivo que o proxecto recolla, mercede a elementos estruturais ou de composición a realidade parcelaria anterior. En calquera caso, limitarase o ancho de fachada servido por un único portal a unha vez e media o ancho medio das fachadas do tramo entre rúas perpendiculares á que dea fronte a fachada principal do edificio que se proxecta edificar.

Esta norma poderase flexibilizar se fica debidamente xustificada o acaemento do ritmo e da secuencia de volumes da nova edificación ao entorno.

No caso dunha parcela aillada, a media contabilizarase tomando os frentes de edificación dos edificios do entorno inmediato.

3.5.3. Liña de cornisa.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



1. A liña de cornisa axustarase á altura existente ou prevista na edificación colindante se a mesma estivese afectada por norma vencellante de protección, non podendo neste caso, existir unha diferenza superior ou inferior a 1,2 metros, agás que se autorice expresamente na Ficha Individual.
2. A liña de cornisa resultante deberá escalonarse en cumprimento do apartado anterior, seguindo se é o caso, o mesmo ritmo de fragmentación da fachada.

3.5.4. Estructuración da cuberta.

Compatibilizarase o establecido no artigo 3.2.7. coas características da edificación colindante, axustando, se é o caso, as pendentes das mesmas.

3.5.5. Liña de forxado e semisoto.

Dentro dos supostos contidos no artigo 3.2.2. apartado d), xustificárase o reparto de alturas dos distintos pisos en base á edificación colindante. Permitirase a construción de plantas de semisoto sempre e cando estivese xustificada polas características de uso ou co gallo de integrar a nova edificación cos edificios colindantes.

3.5.6. Corpos voados.

- 1) Proíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías.
- 2) Permite a construción de balcóns, patíns, solainas, cornisas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado de carácter tradicional.
- 3) Para ser considerado coma galería ou miradoiro o corpo voado deberá ter acristalado como mínimo o 70 % da superficie dos seus paramentos.
- 4) Cando non veña suficientemente definido nos planos de ordenación ou na Ficha individualizada (planta tipo), as profundidades dos vóos permitidos serán as seguintes:

- Para edificios situados fronte a rúas inferiores a 4 m. non se permiten vóos.
- Para os situados fronte a rúas con ancho ≥ 4 metros os vóos

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. 1
9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



non superarán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 0,8 mts. de profundidade.

- 5) Proíbese a formación de vóos mercede á prolongación do forxado en todo o seu espesor, por producir solucións que non se axeitan ás características da arquitectura do Conxunto Histórico-Artístico de Allariz. Xa que logo, recoméndase a formación do piso dos corpos voados permitidos mercede a estruturas complementarias (canzorros), co recrecido dos muros de cerramento, ou co deseño acaído do dito forxado (achaflanado de aristas, frisos, etc.).
- 6) O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais do Conxunto Histórico. No seu defecto, terase que utilizar unha partición do vidro en unidades cadradas ou rectangulares (co lado vertical superior ao horizontal), que deben ter un mínimo de 900 cm² da superficie acristalada vista en unidades de, como mínimo 30 x 30 se son cadradas, e 24,5 x 36,75 se se trata de cristais rectangulares. Non se cuestionan as dimensións máximas de superficie acristalada, anque si as proporcións da partición.

3.5.8. Proporción oco/muro.

Terá en conta a súa integración coas edificacións protexidas do entorno, ben por axeitamento, ben por contraste.

3.5.9. Carácter dos ocos e vanos.

- 1) Os ocos das plantas altas poderán encetarse á altura do forxado correspondente para formar portas de aire, ventanais de balcón e comunicación con galerías e miradoiros, ou constituíren ventanas. No primeiro suposto o paramento vertical (xamba) terá que ter unha dimensión de alomenos unha vez e media o horizontal (dintel). No caso de ventanas, éstas poderán ser cadradas ou rectangulares; neste caso a proporción entre verticalidade e horizontalidade debe ser a mesma que a consignada para ventanais de balcón, portas de aire ou portas de galería ou moradoiro, agás se se xoga no mesmo pano de

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. L.

9 MAYO 1995



fachada con ventanas e portas de aire, onde se poderá compoñer sen este requisito.

- 2) Excepcionalmente, poderán permitirse ocos que non cumpran co dito no apartado anterior se as características do deseño xustifican tal modificación de xeito inequívoco. En todo caso, limitaranse aillados dentro da composición da fachada.

3.5.10. Soportais.

- 1) Os soportais terán unha altura mínima de 3 metros e máxima de 4,5 m. e un fondo mínimo de 2,5 m. As columnas non se distanciarán entre elas máis de 1,5 e menos de 0,5 veces a altura libre do soportal.
- 2) As columnas deberán dispor (aínda que coa estilización necesaria a un deseño actual) de basa, fuste e capitel. Os linteis serán, preferiblemente, rectos.
- 3) O material empregado na súa construción deberá ser a pedra. Para os linteis poderase utilizar a madeira. Excepcionalmente, poderanse utilizar outros materiais sempre que se xustifiquen comenentemente.

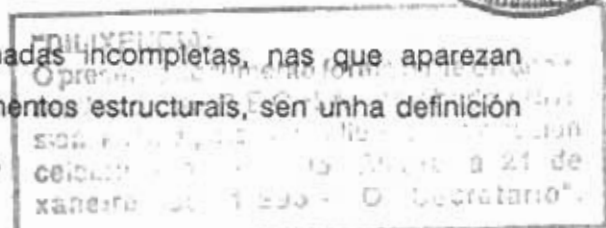
3.5.11. Tratamento de plantas baixas e locais comerciais.

1. Obras de nova planta.

- a) A planta baixa terá un tratamento semellante ao resto do edificio, con expresión nítida e precisa dos ocos e macizos que a compoñen, quedando o seu tratamento definido no proxecto de edificación.
- b) Non se admitirán fachadas incompletas, nas que aparezan exclusivamente os elementos estruturais, sen unha definición precisa da planta baixa.
- c) O deseño, carácter compositivo e tratamento das plantas baixas gardará relación e coherencia co resto do edificio no que atinxe

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U

9 MAYO/1995



consultora galega s.l.



DILIGENCIA:

aprobado definitivamente
sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

SECRETARIO

a:

- relación oco/muro.
- líneas e ritmos verticais compositivos.
- tamaño e proporción dos ocos.
- materiais de fachada (tanto os constructivos como os ornamentais).

2. Obras de reforma.

A reforma e tratamento de fachadas, portais e locais comerciais obedecerá, tamén, aos criterios expresados no punto anterior, relativos ao tratamento unitario de toda a edificación, para o cal haberá que aportar documentación gráfica e topográfica dabondo. Tamén se aportará semellante documentación dos edificios colindantes ao que vaia ser obxeto de reforma.

3. Plano do escaparate e acceso.

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

4. Rasgado de ocos.

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

3.5.12. Materiais.

1º) Dos muros e pilares exteriores.

- 1) Recoméndase o emprego de pedra nos diversos tipos de fábrica e calidade para a construción das paredes de cerramento exterior. Na fábrica de cachotería ou na de mampostería

"DILIGENCIA:
Opreto...
m...
512...
cele...
xaneiro... - O Secretario".

desconcertada, recoméndase o enfoscado, enlucido e pintado dos entrepanos, deixando só a pedra vista, de mellor calidade nos esquinais e nas xambas e linteis dos ocos practicados nos paramentos exteriores. Tamén se poderá permitir o uso doutro tipo de fábricas sempre que se enluzan e pinten. Será obrigado manter os materiais existentes en todas as edificacións catalogadas e naquelas que se sitúen antre dúas edificacións incluídas no Catálogo, sempre que os tais sexan pétreos.

- 2) Proíbese a imitación de materiais nobres, tais coma a pedra de gran, en acabados ou en elementos ornamentais, así coma a utilización de falsos chapados, etc. por non constituíren aportación de creatividade arquitectónica e desvirtuar a edificación xenuína do entorno. Tamén se proíbe a utilización da pedra de gran pulida cando non se utilice coma elemento estrutural.

Proíbese igoalmente a utilización de azulexos, gresites ou cerámicas semellantes coma materiais de aplacado dos muros de cerramento.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



- 4) As fachadas das edificacións que dean a patios de couzada que teñan unha superficie $\geq 250 \text{ m}^2$ e/ou unha profundidade ≥ 10 mts., deberán dispor dun tratamento de materiais semellante ao das fachadas que se incen cara os espazos públicos.

2º) Carpintería exterior.

- 1) Agás as excepcións que expresamente se autoricen, o material a utilizar para a construción de bastidores e cercos de ventanas e portas será a madeira de calquera clase, que se terá necesariamente que pintar, alomenos na súa cara exterior. Excepcionalmente, poderanse utilizar outros materiais para ese mester, tal coma o ferro, o aluminio ou P.V.C., sempre que estean, interior e exteriormente pintados, lacados ou cooreados, proibíndose en todos os casos o aluminio na súa cor natural e o anodizado.

A excepción a regra da utilización da madeira na carpintería exterior permítese na Zona de Ordenanza de Edificación Extensiva (Extramuros). No resto das zonas de Ordenanza onde se permite a edificación, só se poderán excepcionalizar os seguintes casos:

- a) Edificacións de nova pranta en solares valeiros con anterioridade a aprobación inicial do presente P.E.C.H.A.
 - b) Rehabilitación de edificacións, sempre que non estean catalogadas ou situados antre dúas catalogadas.
- 2) Para antepeitos e barandiñas autorízanse tódolos materiais tradicionais: pedra, madeira, ferro, ferro fundido. O aluminio en antepeitos e barandiñas, sempre que sea lacado, só se autorizará nos mesmos casos nos que se excepcionaliza a obriga de utilizar madeira consignados no apartado 1 anterior.
- 3) Para entramado de galería ou miradoiros recomendase o uso da madeira. Tamén se poderán usar os materiais xa referenciados no apartado 2) así coma o formigón prefabricado en marcos montados sobre ferro (igualmente pintado) nos mesmos supostos do apartado 1) do presente artigo.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.



4) O deseño da cerrallaría evitará a incorporación de elementos disonantes co entorno, tendendo a solucións eficaces e de grande simplicidade, acordes coas solucións tradicionais.

- 1) A estrutura poderá ser de calquera material.
- 2) A cubrición será forzosamente de tella de barro cocido propia do país (curva ou mixta). No caso de rehabilitación de edificios que teñan cubrición con tella plana ou laxes de pedra, poderanse seguir mantendo estes materiais.
- 3) Excepcionalmente e sempre que se xustifique a necesidade poderanse utilizar outros materiais sempre que señan de carácter noble, coma é o caso do cobre.
- 4) Os elementos que sobresaian da cuberta terán que ter un

tratamento cromático semellante ao da cubrición, sempre que sexan construídos con materiais que precisen de pintura no seu acabado. Exclúense, lóxicamente, tódolos elementos pétreos.

4ª) Cercados.

- 1) Autorízase e recoméndase o emprego de muros de fábrica de pedra de calquera clase, tratamento, textura e aparello, así coma aqueles cerramentos que se fagan con calquera clase de vexetación, sen limitación de altura.
- 2) A autorización doutros materiais de cerramento só se permitirá nas áreas das Ordenanzas de Edificación Extensiva (Extramuros) ou na Libre de Edificación. O uso de materiais distintos á pedra para os cerramentos de fincas a base de bloques prefabricados de formigón, ladrillo ou semellantes, só se permitirá cando se enluzan e pinten ou encalen. A altura total do muro non poderá sobrepasar 1,2 m. se este é opaco e de 1,80 m. se é traslúcido (a base de enreixado, rede metálica ou vexetación). Os muros ou muretes de formigón prefabricado visto non sobrepasarán 1 m. de altura.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. O.

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



Autorízase tamén o emprego de verxas ou mallas metálicas pintadas. Neste caso recoméndase a súa cubrición de vexetación que os oculte total ou parcialmente, integrándoos no entorno.

"DILIGENCIA:

Oprento documento foi aprobado definitivamente en sesión de la C. P. O. en sesión celebrada en el día 21 de mayo de 1995. El Secretario"

3.5.13. A cóor.

a) Cerramentos.

As partes dos muros de cerramento que non sexan pétreas terán que se enlucir e pintar con coores craras (blanco matado, marfil, grises, ocre ou verdes craras, sienas, etc.). Se os recercados ou refundidos de ocos non son pétreos poderán pintarse noutra tonalidade da mesma gama. Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados dos paramentos exteriores da

edificación.

b) **Carpintería.**

A carpintería exterior poderá ter unha ampla gama cromática, recomendando as seguintes cores: brancas, verdes, roxo inglés ou roxo tradicional da carpintería das vellas fábricas, ocres e azuis, así coma as distintas tonalidades dos mesmos.

3.5.14. **Marquesinas.**

a) Permítese a utilización destes elementos na planta baixa sempre que se sitúen, como mínimo a unha altura de 2,50 m. da rasante da acera ou terreo, cun voo máximo de 0,60 m. Por riba dos 3 m. autorizaranse vóos de ata 1 m.

b) Terán que armonizar co entorno, fuxindo de cores rechamantes ou formas pouco acaídas.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1985

SECRETARIO



3.5.15. **Banderíns e anuncios.**

a) Os banderíns -elementos perpendiculares ao plano de fachada- poderán construírse sempre que calquera dos seus puntos se atope a máis de 2,50 m. da rasante. O seu saínte máximo non sobrepasará en ningún caso os 0,60 m. O seu deseño e tratamento deberá xustificar a súa integración coas características do edificio e o entorno,

b) Non se permitirá o tratamento con rótulos e anuncios comerciais ou publicitarios fora do plano de fachada máis que na planta baixa da edificación, agás que a súa integración no edificio estivese prevista no proxecto orixinal de edificación.

c) Nos edificios catalogados, a incorporación de rótulos e anuncios publicitarios desenrolarase nos límites definidos polos ocós, deixando

consultora galega s.l.



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995

libres as xambas entre os mesmos e os arcos correspondentes.

EL SECRETARIO

3.5.16. Proxectos de carácter excepcional.

- a) Cando o proxecto de edificación tivese grandes e recoñecidos méritos, en tanto que mostra do especial valor, terase en conta coma único criterio para a súa aprobación, con exclusión total ou parcial das condicións estéticas ás que se fixo mención nos artigos 3.5.1. a 3.5.15 (a.i.), a armonización estética e ambiental coas edificacións próximas e co contexto xeral do Conxunto Histórico-Artístico de Allariz.
- b) Para a admisión dos proxectos aos que se refire o apartado anterior será necesaria a modificación do Plan Especial, dacordo co disposto no artigo 1.6. da presente Normativa. Na modificación así tramitada xustificárase especialmente o impacto do novo edificio en relación cos criterios xerais de ordenación.
- c) Os proxectos que desenvolvan as intervencións nos grandes espacios públicos (Barreira, Castelo, Sistema Fluvial) deberán contar con Informe favorable da D.X. do Patrimonio Histórico, en aplicación do disposto no artigo 20.4 da Lei 16/1985.

Artigo 3.6. OBRAS FORA DE ORDENACION.

1. Os edificios, partes de edificios, instalacións ou elementos constructivos erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do presente Plan que resultasen disconformes co mesmo serán calificados coma fora de ordenación.
2. Dado que, en ningún caso está prevista a expropiación ou derrube dos volumes, elementos e instalacións fora de ordenación, poderanse autorizar nos edificios que fiquen neste réxime, obras parciais e

"DILIGENCIA:"

CONCELLO
DE ALLARIZ

circunstanciais de consolidación, e tamén as pequenas reparacións que exixa a hixiene, ornato e conservación do inmoble.

3. Non se permitirá en ningún caso, o incremento de volume, modernización ou alteración estrutural dos inmobles fora de ordenación.
4. Cando na Ficha Individual se fai referencia ás Obras Indicadas por Normativa, refírese exclusivamente as situacións de Fora de Ordenación ás que lle é de aplicación, exclusivamente, o disposto nos apartados anteriores do presente artigo.

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

8 MAYO 1985



CONCELLO
DE ALLARIZ

"Dil. 1985"	Ord-
OCT 1985	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.
9 MAYO 1995



TITULO IV. NORMAS PARTICULARES



CONCELLO
DE ALLARIZ





DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO

Artigo 4.1. Zona de Edificación Intensiva (Intramuros e Extramuros)

Está constituída pola inmensa maioría do espazo do Conxunto Histórico-Artístico. Polo común, supón a existencia de edificación entre medianeiras e mantemento de alineacións. Exclúense do contínuo as máis importantes zonas equipamentais e espazos libres que haberán de rexerse polas súas ordenanzas específicas.

4.1.1. Condicións de edificabilidade.

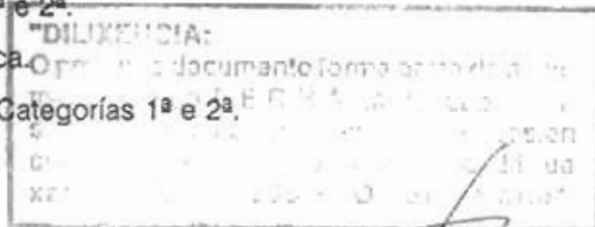
As condicións de edificabilidade para o conxunto desta zona de ordenanza refléxanse na Ficha individual de edificios e solares, complementadas, se é mester polas Xerais establecidas na presente Normativa.

4.1.2. Condicións de uso.

Os usos permitidos refléxanse igualmente na Ficha Individual. No seu defecto, e coma norma complementaria aplicable autorizaranse os seguintes:

- Vivenda. Categorias 1ª e 2ª.
- Artesanía e Industria. Categoría 1ª e 2ª para a instalación de novas industrias de categoría 2ª será preceptivo dispor de un acceso para vehículos de transporte aos locais, de como mínimo 2,70 m. de ancho por 3,80 m. de alto, de xeito que a carga e descarga, no seu caso, se efectúe fora da rúa.
- Comercial. Categoría 1ª e 2ª.
- Administrativo e oficinas. Categorias 1ª e 2ª.
- Hoteleiro. a) Establecementos clásicos. Deberá dispor, alomenos de 1 plaza de aparcamento por cada 4 plazas ofertadas. Os aparcamentos poderán situarse nun edificio distinto.
b) Turismo rural.
- Garaxe-aparcamento. Categorias 1ª e 2ª.
- Sanitario-asistencial. Categoría única.
- Sociocultural e locais de reunión. Categorias 1ª e 2ª.
- Deportivo.

CONCELLO
DE ALLARIZ



- **Relixioso.**
- **Agropecuario.** Unica. Este uso poderase concretar soio no interior dos patios de couzada agás que na Ficha Individual se permita noutra situación. Será incompatible co resto dos usos, agás o residencial e o de garaxe aparcamento.

4.1.3. Condicións hixienico-sanitarias.

Segundo ordenanza xeral.

4.1.4. Condicións estéticas.

Segundo Ficha Individual e ordenanzas xerais.

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.

9 MAYO 1995

EL SECREARIO



Artigo 4.2. Zona de Edificación Extensiva (Extramuros).

Está constituída polos espacios situados fora de murallas e, mesmo, do continuo consolidado de maior intensidade edificatoria, preferentemente nas proximidades do río Arnoia.

4.2.1. Condición de edificabilidade.

Amáis das reflexadas na Ficha individual de edificios e solares, a edificabilidade que se poida permitir nesta zona de ordenanza hase rexer polos seguintes parámetros:

- Parcela mínima edificable: 300 m².
- Ocupación máxima en planta: 40 %.
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Retranqueo mínimo a linediros: 3 m.
- Retranqueo obrigado sobre a alineación exterior: 3 m.
- Altura máxima: 6,5 m.
- Nº de plantas: 2 (P.B. e P.1ª), permitíndose a utilización do espacio baixo cuberta para o uso principal, nas condicións fixadas na ordenanza xeral.
- Edificabilidade máxima permitida: 0,5 m²/m².

4.2.2. Condicións de uso.

Nesta zona permitiranse os usos e categorías seguintes:

DE ALLARIZ

DILIGENCIA:
O documento formalizado...
do P.E.C.H.A. de...
se...
ca...
de...
de secretario

- De vivenda. Categoría 1ª.
- Artesanía e industria. Categorias 1ª e 2ª.
- Comercial: Categorias 1ª e 2ª. Deberanse garantir un mínimo de 1 aparcamento por cada 100 m² construídos no caso da 1ª Categoría e de 1 por cada 50 m² no suposto da Categoría 2ª.
- Administrativo e oficinas. Categoría 1ª.
- Hoteleiro: Categoría 1ª. Deberán dispor de, alomenos, 1 plaza de aparcamento por cada 2 plazas ofertadas.
- Docente: Categoría Unica.
- Garaxe-aparcamento. Categoría 1ª.
- Sociocultural e saás de reunión. Categoría 1ª e 2ª. Deberanse dispor para este uso as mesmas condicións de aparcamento que para o uso comercial.
- Agropecuario: Categoría 1ª (incompatible co resto dos usos, agás co residencial e garaxe-aparcamento).

4.2.3. Condicións hixiénico sanitarias

Segundo Ordenanza Xeral.

4.2.4. Condicións estéticas.

Amáis das establecidas na Ordenanza Xeral, nesta zona será preceptivo dar tratamento de xardín e/ou horta, alomenos, ao 50 % da parte da parcela non ocupada pola edificación en tódolos usos contemplados.



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO

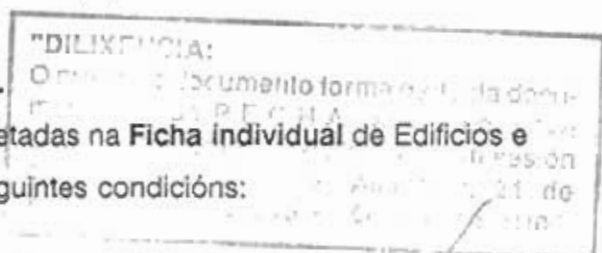
Artigo 4.3. Zona de Equipamentos.

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

4.3.1. Condicións de edificabilidade.

Se non veñen referenciadas ou concretadas na **Ficha individual de Edificios e Solares**, rexirán para esta zona as seguintes condicións:

- Parcela mínima: non se fixa.



CONCELLO
DE ALLARIZ

- Ocupación máxima en planta: Non se fixa.
- Frente mínimo da parcela: 20 m.
- Retranqueo mínimo a lindeiros: 3 m.
- Retranqueo obrigado sobre alineación exterior: 5 m.
- Altura máxima: 8 m.
- Nº de plantas: 2 (PB+P.1ª), permitíndose a utilización do espacio baixo cuberta para o uso principal, nas condicións fixadas na ordenanza xeral.
- Edificabilidade máxima permitida: 0,7 m²/m².

4.3.2. Condicións de uso.

Nesta zona permitiranse os usos e categorías seguintes:

- **Sociocultural.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Administrativo e de oficinas.** Categoría 2ª.
- **Docente.** Categoría única.
- **Sanitario-Asistencial.** Categoría única.
- **Deportivo.** Categoría única.

Como uso complementario poderase autoriza-lo uso residencial, pero ~~so para~~ vivenda do guarda das instalacións ou edificacións.

4.3.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

Segundo ordenanza xeral.

4.3.4. Condicións estéticas.

Segundo Ordenanza Xeral máis as contempladas no artigo 4.2.4., no seu caso.

Artigo 4.4. Zona de Espacios Libres e Zonas Verdes.

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

4.4.1. Condicións de edificabilidade.

As condicións para a edificación nesta zona serán as seguintes:

- Non se poderá autorizar ningún tipo de edificación permanente nestas zonas,

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.;

8 MAYO 1995

EL SECRETARIO



DILIGENCIA:

As condicións para a edificación nesta zona serán as seguintes:
- Non se poderá autorizar ningún tipo de edificación permanente nestas zonas,
21 de
Secretario.

permitíndose soio a instalación de quioscos para venda de prensa, chucherías, etc., palcos da música ou construcións típicas dos parques (para lecer dos nenos, pequenos auditorios ao aire libre, gaiolas de aves e paxaros, alpendres para utis de xardinería, limpeza, servicios de aseo, etc.). cunha ocupación total en planta da edificación que non poderá exceder do 5 % de cada área e cunha altura máxima de 5 metros.

- Tamén se poderán instalar pistas de baile ou deportivas hasta unha superficie máxima de 800 m².

4.4.2. Condicións de uso.

Non se permitirán eiquí máis usos cos sinalados no artigo anterior: espacios libres e/ou axardinados. Haberá liberdade para proxectar cada área desta ordenanza, podendo dispor de espacios arbolados, peches de seves ou cerramentos pétreos e metálicos; zonas de xardín baixo (parterres, arriates, rocallas ou calquera outra modalidade de axardinamento), áreas de relva, áreas de espacios arquitectónicos sen vexetación, etc. etc.

4.4.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

Segundo Ordenanza xeral.

4.4.4. Condicións estéticas.

Segundo Ordenanza xeral.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente

en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO

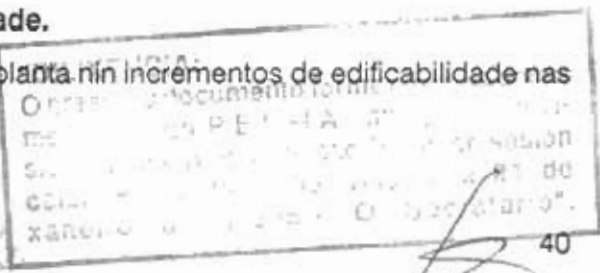


Artigo 4.5. Zona libre de Edificación (Usos agrarios).

Está constituída polos espacios que aínda que incluídos no ámbito do P.E.C.H.A. coma consecuencia da Delimitación do Conxunto Histórico-Artístico (recollida nas N.S.M.A.), non forman propiamente parte do dito C.H.A. Trátase de pequenas áreas en xeral, libres de edificacións existentes ao norde do nordeste e noroeste do Castelo, así coma a finca do Convento de Santa Clara.

4.5.1. Condicións de edificabilidade.

Non se autorizarán obras de nova planta nin incrementos de edificabilidade nas existentes.



4.5.2. Condicións de Uso.

Agropecuário. Categoría 1ª.

4.5.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

As fixadas na Ordenanza Xeral correspondente.

4.5.4. Condicións estéticas.

As fixadas na Ordenanza Xeral.

DILIXENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO



"DILIXENCIA:
Ordenanza definitivamente aprobada en sesión de la C. P. U. de Allariz el día 21 de mayo de 1995.
El Secretario

TITULO V. DO CATALOGO

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO



CONCELLO
DE ALLARIZ

"DICTAMEN"	
CONCELLO DE ALLARIZ	
SECRETARIO	
FECHA	9 de Mayo de 1995
ASUNTO	"..."

Artigo 5.1. Condicións Xerais.

5.1.1. Condicións estéticas.

1. Tratamento da rehabilitación.

En calquera dos tipos de obra de que se trate hase exixir a nidia distinción entre os elementos que se conservan e os de nova incorporación, co gallo de que non se desvirtúen os elementos xenuínos.

2. Obras de reforma.

Recuperaranse os elementos e materiais de valor que poidan ser reutilizables, na obra de reforma, coa finalidade de manter o carácter da arquitectura tradicional. En especial os seguintes:

- Cerramentos.
- Cubertas.
- Carpintería exterior.
- Chimineias.
- Elementos ornamentais.
- Cerrallaría.



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1998
EL SECRETARIO

3. Reestructuración de cubertas.

O tratamento das mesmas terase que axustar ao establecido no artigo 3.5.; recuperándose os materiais utilizables co gallo de non afectar ao carácter primitivo da edificación.

4. Adición de nova edificación.

A adición de nova edificación, tanto en altura coma en ocupación en planta, axustarase en todo ao establecido no artigo 3.5. para obras de nova planta, facendo especial fincapé no deseño e execución das partes de transición entre os elementos que se conservan e a nova edificación.

5. Tratamento de fachadas.

As obras de reestructuración de fachadas ou acondicionamento de locais

ENCHELLO
DE ALLARIZ

comerciais tenderán á recuperación do carácter primitivo da edificación, suprimindo tódolos elementos non concordes co valor arquitectónico da edificación de que se trate.

5.1.2. Mantenimento de fachadas e elementos protexidos.

En caso de ruína ou derrubo de edificios catalogados, aplicaranse as seguintes condicións:

1. As fachadas exteriores deberán repetirse de xeito íntegro, co mantemento de todos e cada un dos elementos. Tamén se utilizarán materiais idénticos aos que compoñían as fachadas derrubadas.
2. Cando a catalogación acada a outros elementos será de aplicación a mesma norma, especialmente no que atinxe a patios e fachadas interiores.

5.1.3. Tratamento de plantas baixas.

1. Proíbense as obras de acondicionamento de locais que afecten sinsiblemente á estrutura da dita planta e que non vaian dirixidas á conservación da mesma.
2. Non se alterará a proporción de ocos orixinais, agás cando fose imprescindible para o novo fin do local e sempre que non afecte negativamente ao conxunto do edificio. A estes efectos:
 - Deixaranse ao descuberto os elementos verticais da estrutura ou machóns entre os ocos existentes, de xeito que se asegure un tratamento uniforme do conxunto da fachada.
 - No caso de que se actúe en baixos xa modificados, deberase exixir a restitución da parte na que se actúe, ao seu estado orixinal.
 - Nas fachadas exteriores próbese a colocación de todo tipo de anuncios, agás os que figuren nos ocos comerciais de planta baixa, dentro dos cales poderanse insertar os letreiros correspondentes; máis co tratamento, localización e dimensión que garantan a non afección aos elementos básicos do edificio que se pretende conservar.

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U

8 MAYO 1985

EL SECRETARIO



5.1.4. Escaleiras.

Non será de aplicación o contido das Normas Xerais do Título 3, relativo ás dimensións mínimas, pero sempre que nas obras acometidas se respeten as existentes na situación actual.

5.1.5. Condicións dos locais.

Na restauración, reconstrucción e rehabilitación dos edificios catalogados, no que atinxe ao seu interior non rexirán as Normas que sobre condicións de luz e ventilación das pezas habitables ou sobre as proporcións antre ocós e superficies da planta do local que se establecen na Normativa Xeral, sempre que se respeten os ocós orixinais. Poren, isto non será aplicable nos casos en que se aborde a construción de engadidos de nova construción, agás que as medidas dos ocós veñan impostas pola Normativa específica do edificio contida na Ficha Individual.

5.1.6. Niveis de protección.

O Catálogo define catro niveis de protección: 1º, 2º, 3º e 4º corresponden, de xeito xeral ás seguintes condicións:

- Nivel 1º. Protección de carácter monumental.
- Nivel 2º. Protección de carácter integral.
- Nivel 3º. Protección de carácter estrutural.
- Nivel 4º. Protección de carácter ambiental.

O nivel de protección do edificio afectará tamén aos espazos libres, no seu caso, da parcela na que se localiza.

Nos niveis 1º e 2º non se poderá proceder ao incremento de edificabilidade sobre a parcela, agás que se concrete o contrario na correspondente Ficha individualizada.

5.1.6. Graos de Interés.

O Catálogo define tres tipos de interés: histórico, arquitectónico e urbano, nun arco valorativo que, no básico é o que determina o nivel de interés.

Artigo 5.2. Tipos de obra.

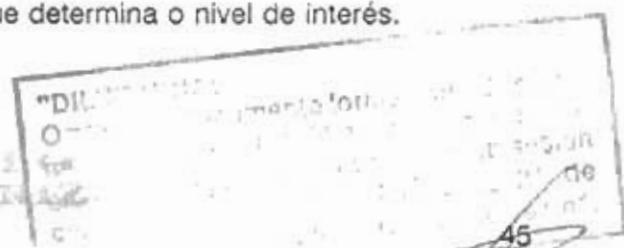
DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.

9 MAYO 1995

EL SECRETARIO



CONCELLO
DE ALLARIZ



5.2.1. Definición dos tipos de obra.

Nas Normas de protección, recollidas na Ficha individualizada distínguese entre os seguintes tipos de obras:

- a) Consolidación.
- b) Conservación.
- c) Restauración.
- d) Rehabilitación ou reforma.
- e) Reestructuración.
- f) Adición de plantas.
- g) Obra nova con conservación de elementos.



5.2.2. Obras de consolidación.

Son as necesarias para evita-la ruína ou derrubamento do edificio ou parte dél. Refírense ao afianzamento e reforzos dos elementos estruturais cunha eventual substitución dos mesmos.

5.2.3. Obras de conservación.

Son as que se precisan para o mantemento da edificación no estado actual, evitando o abandono e deterioro pola acción dos axentes atmosféricos, ou o abandono. Inclúen a reparación de elementos decorativos, instalacións e estrictas obras de mantemento, retellado, pintura e solados.

5.2.4. Obras de restauración.

Son aquelas que se precisan para darlle ao edificio a imaxe e condicións orixinais, sen que nese proceso se admitan aportacións de novo deseño, levandose a cabo en base a probas documentais ou coñecementos certos da anterior situación.

Entenderanse dentro desta categoría as seguintes obras: eliminación de engadidos, limpeza ou realización, segundo os casos, de enfoscados, apertura ou cerramento de ocós, etc.

5.2.5. Obras de rehabilitación ou reforma.

Son aquelas que afectan á redistribución dos espazos interiores sen afectar ás



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.
9 MAYO 1995
SECRETARÍA

características estruturais do edificio.

No caso de que a obra afecte a elementos comúns (portas, escaleiras, patios, etc.) éstos non deben sufrir alteracións, tanto na estrutura coma nos acabados e decoración.

Poderase admitir a modificación de patios interiores ou de ocós que non sexan da fachada principal, apertura de patios interiores e de ocós de escaleiras que non afecten á estrutura, cando estes teñan dimensións notoriamente inferiores aos mínimos establecidos nas ordenanzas xerais.

5.2.6. Reestructuración.

Inclúense dentro destas obras as seguintes:

- a) **Reestructuración de cubertas.** Aquelas que afecten á substitución total ou parcial dos elementos estruturais da mesma co gallo de axeitala aos novos usos previstos.
- b) **Reestructuración do espazo interior do edificio.** Inclúe o vaciado total con mantemento de fachada ou fachadas.

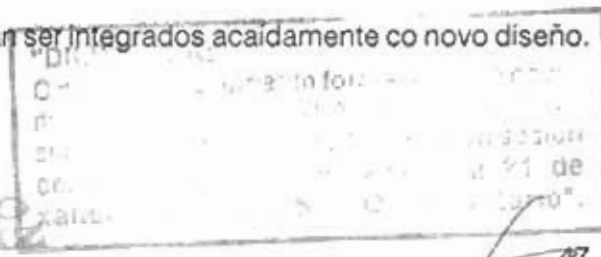
5.2.7. Adición de plantas.

Comprende a edificación de plantas sobre a edificación existente a conservar. Deberá axeitar as súas características ás do edificio existente que se amplía, poñendo moita atención aos remates de cornisas e aleiros e mantemento das características esenciais da cuberta orixinal.

5.2.8. Obra nova con conservación de elementos.

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

Os elementos a conservar deberán ser integrados acoidadamente co novo deseño.



consultora galega s.l.

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente

sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1995

SECRETARIO



Artigo 5.3. Condicións da protección.

5.3.1. Nivel 1. Protección Monumental.

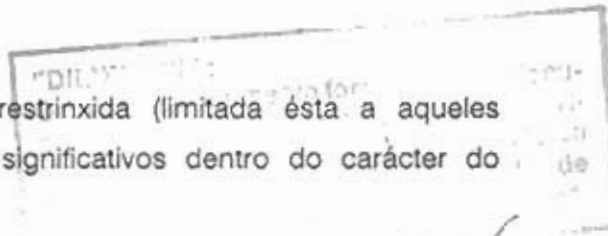
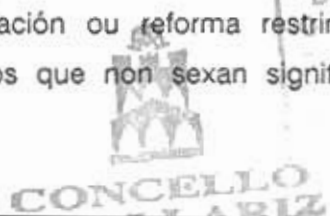
- a) Comprende tódolos edificios que, dada a escala do Conxunto Histórico de Allariz teñen este carácter, ben polos seus valores históricos, ben por razóns arquitectónicas ou polo seu significado urbano.
- b) As obras permitidas neste nivel de protección poderán ser segundo os casos:
 - Consolidación.
 - Conservación.
 - Restauración.

No suposto de que os edificios presenten moi mal estado de conservación ou estea xustificada a necesidade de rehabilitación por cuestión de novos usos, poderanse permitir obras de reforma sempre que:

- o edificio non sofra menoscabo na súa envolvente total nin nos elementos estruturais e decorativos do seu interior e exterior.
- as obras realizadas permitan a recuperación do seu sentido formal e estrutural en posteriores proxectos.
- quede constancia documental e fotográfica da situación anterior e posterior ás obras, tanto no exterior coma no interior da edificación.

5.3.2. Nivel 2. Protección integral.

- a) Comprende aquelas edificacións de valor histórico ou arquitectónico que pola súa calidade e representatividade dun determinado período deben ser conservadas en tódalas súas características.
- b) Neste nivel permitiranse os tipos de obra seguintes:
 - Consolidación.
 - Conservación.
 - Restauración.
 - Rehabilitación ou reforma restrinxida (limitada ésta a aqueles elementos que non sexan significativos dentro do carácter do





DILIGENCIA:
probado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO

edificio).

5.3.3. Nivel 3. Protección estructural.

- a) Comprende aquelas edificacións de valor arquitectónico das que se deben conserva-las fachadas ou algúns outros elementos da edificación no seu estado actual.
- Permítese a substitución completa das partes non protexidas co gallo de posibilita-la redistribución interior do edificio, para dotalo de mellores servicios así coma máis acaidas condicións de hixiene.
- b) Neste nivel autírizanse obras de:
- Consolidación.
 - Conservación.
 - Restauración.
 - Rehabilitación ou reforma.
 - Reestructuración de cubertas (sempre que apareza así na correspondente Ficha Individual)
- c) A obriga de manter tipoloxías e materiais da estrutura horizontal consignada nas Fichas Individuais para este Nivel de protección estrutural excepciónarase nos seguintes supostos:
1. Cando a dita estrutura se atope en estado ruinoso ou semirruinoso.
 2. Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa tecnicamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manterse a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste senso se conteñan no proxecto técnico correspondente.

5.3.4. Nivel 4. Protección ambiental.

- a) Comprende aqueles edificios de certo valor arquitectónico que, polo seu carácter ou situación en relación cun entorno determinado, deban ser obxecto de protección, sen acadar os niveis precedentes.
- b) Neste nivel permítese, se así se fai constar na Ficha de Catálogo, tódolos tipos de obras previstas, a saber:

- Consolidación



- Conservación
- Restauración
- Rehabilitación ou reforma
- Restructuración de cubertas
- Reestructuración estructural do interior (incluída reestructuración de fachada).⁽²⁾
- Adición de planta con conservación do carácter.



Artigo 5.4. Obrigas dos propietarios dos bens incluídos no Catálogo.

Os propietarios de terreos e edificacións, dacordo co establecido no artigo 245 do T.R.L.S. -en relación co 21.1. do mesmo corpo legal- terá a obriga de conservalos e mantelos nas condicións fixadas nos referidos artigos.

Artigo 5.5. Obrigas dos propietarios destes bens que se atopen en estado ruinoso.

1. Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PECHA, amáis da obriga consignada no apartado 1, anterior e conforme ao disposto no artigo 36 e concordantes da Lei do Patrimonio Histórico Español terán a de proceder, mesmo, á reconstrucción total ou parcial no suposto de que o ben se atope en estado ruinoso. Todo elo independentemente de que se as obras exceden dos límites do deber de conservación (artigo 246, 2 do TRLS) os propietarios recaben a cooperación das Administracións competentes (Concello, Comisión Provincial do Patrimonio Histórico, etc.) para abordar as obras necesarias ao respecto.
2. En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PECHA, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, se non conta coa autorización expresa da Administración competente na protección do Patrimonio Histórico (artigo 24 da Lei do Patrimonio Histórico Español), quen no caso de concederse terá que ter en conta o nivel de protección do edificio en

² Por reestructuración de fachada entenderase a apertura de novos ocios ou modificación dos existentes sempre que teñan por finalidade a mellora das condicións de habitabilidade.



- cuestión (Sentencia do T.S. de 23/9/1988).
3. O Concello, unha vez aprobado definitivamente o PECHA comunicará aos propietarios dos inmobles aos que se fai referencia nos apartados anteriores, ás obrigas en cuestión, os prazos para realizalas e as sancións que se lle imporán no caso de que se incumpran as ditas obrigas (previa a aprobación da correspondente Ordenanza).
 4. Co gallo de facer cumprir os obxetivos rehabilitadores do Conxunto Histórico-Artístico de Allariz, no caso de que a propiedade non atenda os requerimentos municipais a respecto da necesidade de conservar, manter e/ou reconstruír o ben de que se trate, o Concello, no segundo catrénio do Plan, sempre que tivesen transcorrido dous anos dende a comunicación á que se fai referencia no apartado 4 anterior, declarará a rehabilitación do ben coma de utilidade pública; polo que, o Concello, despois da notificación á propiedade, efectuada conforme aos requisitos legais exixibles, poderá levar a cabo a expropiación forzosa do inmovible para acometer, pola súa conta, as obras de reconstrución exixidas no PECHA, podendo ficar o edificio reconstruído coma integrante do Patrimonio Municipal ou seren reprivatizado unha vez operada a restauración ou rehabilitación previstas.
 5. No suposto do apartado anterior, coma valor de expropiación considerarásese o correspondente á edificabilidade media prevista polo PECHA.
 6. Unha vez notificada á propiedade a necesidade de asumir a restauración ou rehabilitación do inmovible así coma o prazo para acometela, a dita propiedade poderá solicitar do Concello a concesión das axudas técnicas, económicas, financeiras ou de xestión necesarias para levar adiante as obras exixidas de consuno, sen ter que chegar ao instinto expropiatorio, por medio da figura dun convenio urbanístico e/ou calquera forma contractual que garanta a rehabilitación do patrimonio en cuestión e o bo fin financeiro da mesma.
 7. Esa mesma solicitude por parte da propiedade poderase facer en calquera intre denantes de consumarse a expropiación forzosa.
 8. O Concello aplicará as facultades das que se fai referencia no apartado



consultora galega s.l.



DILIGENCIA:

Aprobado del Ayuntamiento de Allariz en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1985

SECRETARIO

5, anterior, dacordo cun criterio selectivo, comezando polos inmobles aos que se lle aplica no PECHA un maior nivel de protección e seguindo polos seguintes (monumental, integral, estrutural, ambiental) e facéndoo segundo o maior perigo de ruína.

Artigo 5.6. A conservación e protección do Patrimonio Arqueolóxico.

En razón da longa estadía do home no ámbito do PECHA, que levou a desenvolver o escaerio da vida social ao longo da historia en diferentes extractos constructivos, resulta innegable a necesidade de conservar, protexer e, no seu caso recuperar o patrimonio arqueolóxico nel presente ou agochado.

En base aos datos de que se dispoñen na vila de Allariz figura xa coma inventariado:

a) Un xacemento arqueolóxico, o castro galaico-romano coñecido coma o Castelo (GA 32001005); sobre do que se edificaron distiantas construcións defensivas a partires do século XI.

b) Tamén figura no Inventario (GA 32001006) a Igrexa de Santiago, Praza Maior e Praza de Abaixo, por mor dos froitos das excavacións de urxencia levadas a cabo no ámbito do entorno da dita igrexa. Neste senso, documentouse a existencia dunha necrópole medieval, con tumbas antropomorfas na rocha, lauda sepulcral e diverso material medieval dende os séculos XI ao XIV; así coma indicios da existencia dun núcleo de poboación da xeira galaico-romana, en razón de ter achado cerámica indíxena galaico-romana e *terra sigillata* romana.

Amén do anterior o interese do conxunto Histórico de Allariz dende a perspectiva arqueolóxica, ven dado asemade por conservar restos abondosos da xeira medieval (tramos de muralla, igrexas, pontes... etc.). Velaí que, o subsolo da vila medieval, ten que conservar forzosamente numerosos restos arqueolóxicos -coma poñen de manifesto as excavacións xa efectuadas e os achados casuais nas abas do Castelo.

Por todo elo faise necesario protexer ese patrimonio arqueolóxico na Normativa do PECHA; e en razón delo, establécese:



"DI..."	
Or...	
m...	
S...	
Co...	
x...	

consultora galega s.l.



DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente

en sesión de la C. P. U.:

9 MAYO 1985

EL SECRETARIO

1º) A protección integral das zonas arqueolóxicas xa inventariadas: O **Castelo** e a **Igrexa de Santiago e Prazas Maior e de Abaixo** que a arrodean.

Elo conlevará á exixencia de que nesa zona non se poderá levar a cabo ningún tipo de actuación física -tanto no solo, coma no subsolo, coma nas construcións existentes no ámbito, sen contar coa previa aprobación dun proxecto arqueolóxico acaído que garanta compatibilización das actuacións previstas coa conservación e protección dos posibles restos arqueolóxicos existentes na zona de que se trate. Ese proxecto arqueolóxico, en calquera caso, deberá describir o tipo, alcance, presuposto e duración das excavacións que se prevea realizar; tendo que ser redactado por arqueólogo(s).

2º) Protección especial dos panos da muralla existentes.

Elo conlevará á exixencia de que na zona onde se conservan panos de muralla será preceptiva, denantes de levar a cabo calquera actuación nos mesmos, nos predios colindantes e/ou nas construcións adosadas existentes, a aprobación dun proxecto arqueolóxico acaído, que garanta a compatibilización das actuacións previstas coa conservación e protección das ditas murallas, así coma, no seu caso, dos restos que poidan existir nelas ou no seu entorno, actualmente agochados.

3º) Protección do subsolo en todo o ámbito do PECHA.

Será preceptivo contar co asesoramento dun arqueólogo en todas as actuacións constructivas que se desenvolvan no ámbito do PECHA, cando esas obras supoñan remocións de terras, así coma coa súa presenza a pé de obra, mentras non conclúan as obras no subsolo.

4º) A financiación das actuacións arqueolóxicas (proxecto, excavacións, asesoramento previo, permanencia e pé de obra, etc.) correrán a cargo do promotor da obra en cuestión.

5º) Sempre que sexa posible tentarase conservar "in situ" os restos arqueolóxicos descubertos. Neste senso, os propietarios que se vexan perxudicados por esta exixencia terán dereito ás correspondentes compensacións que se calcularán en base a valoración da obra que non se poida executar, conforme ao consignado no

CONCELLO DE ALLARIZ

DILIGENCIA

SECRETARIO

consultora galega s.l.

proyecto técnico. No suposto de que transcorran dous anos logo do achádego de restos que aconsellan a súa conservación "in situ" sen que se teña producido a dita compensación, o propietario poderá exixir que se documente comenadamente o achádego e se proceda ao seu traslado a outro lugar a determinar polas Administracións actantes (D.X. do Patrimonio e Concello de Allariz).

DILIGENCIA:

**Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:**

9 MAYO 1995



**CONCELLO
DE ALLARIZ**

"DILIGENCIA:

Con...

ma...

sid...

g...

XB...

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995
EL SECRETARIO



TITULO VI ACTUACIONES URBANISTICAS





DILIGENCIA:

probado definitivamente
sesión de la C. P. U.:
9 MAYO 1995
SECRETARIO

Artigo 6.1. Unidades de Execución.

1. As superficies que integran as Unidades de Execución definidas no correspondente plano, executaranse polo sistema de compensación, agás que por mor do cumprimento dos obxetivos do PECHA se teña que recurrir ao sistema de expropiación.
2. Cando fora das unidades de execución previstas no PECHA, este defínese, de forma concreta, determinadas superficies destinadas a espazos libres de uso e dominio público de nova creación ou a equipamentos a crear no futuro, a obtención das mesmas poderá acometerse indistintamente por calquera dos sistemas de execución previstos na lexislación vixente (TRLS).
3. Os terreos destinados a espazos de uso e dominio público coma viais ou zonas verdes, cando non estean incluídos en unidades de execución, e non sexa posible a súa inclusión neles, aos efectos do xusto reparto de cargas e beneficios, considerarásese coma valor de expropiación o resultante de aplicar unha edificabilidade de 0,25 m²/m² afectada ao uso de vivendas de Categoría 1º.

Artigo 6.2. Areas de Rehabilitación Integrada.

Aos efectos do disposto no REAL DECRETO 726/1993, de 14 de maio (modificador do capítulo IV do Real Decreto 1932/1991, de 20 de decembro, sobre accións protexibles en materia de vivenda), entenderásese coma **Areas de Rehabilitación Integrada** todas as couzadas onde sexan de aplicación as seguintes Ordenanzas: a) Ordenanza de Edificación Intensiva (Intramuros e Extramuros); b) Ordenanza de Equipamentos; e, c) Ordenanza de Espazos libres.

