

<p style="text-align: center;">PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO PARA: REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PEP-1 DEL NUCLEO RURAL DE O CASTRO.</p>

1. OBJETO Y ÁMBITO

El presente pliego establece las condiciones técnicas para la realización del **Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Núcleo Rural de O Castro** (PEP-1) en el ayuntamiento de O Barco de Valdeorras.

En el núcleo rural de O Castro se ubica la fortaleza del mismo nombre que fue declarada **Bien de Interés Cultural** (B.I.C) con la categoría de Monumento el 17 de noviembre de 1.994. La fortaleza junto con las edificaciones asentadas en su entorno, conforman un conjunto de gran valor necesitado de su conservación y revitalización.

En este ámbito también se localiza el **yacimiento de O Castro**, cuya zona de respeto rodea el núcleo del mismo nombre.

El ámbito del PEP viene grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación, del PGOM y se rige actualmente por el **Artículo 179**, Ordenanza de suelo del núcleo rural de O Castro.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 45 de la ley 8/1995 de 30 de octubre, de patrimonio cultural de Galicia, la declaración de una zona como B.I.C determina la obligación de delimitar un **ámbito de protección** y para el municipio de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada. Dicho planeamiento se redactará conforme a las determinaciones de la Ley de Patrimonio Cultural.

1. FINALIDADES

El PEP-1 de O Castro tendrá como **finalidades**:

- a) Establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

También contendrá los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.

- b) Se mantendrán igualmente la estructura urbana y arquitectónica del conjunto histórico y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.
- c) Contendrá un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conforman el conjunto, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, en aquellos casos en donde fuese preciso.
- d) En el planeamiento se recogerán normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico, que contemplarán, al menos, la zonificación de áreas de fertilidad arqueológica, soluciones técnicas y financieras.
- e) En la redacción del plan especial se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras, que deberán ir bajo tierra. Las antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas y dispositivos similares se situarán en lugares que no perjudiquen la imagen urbana o del conjunto. Sólo se autorizarán aquellos rótulos que anuncien servicios públicos, los de señalización y comerciales, que serán armónicos con el conjunto, quedando prohibidos cualquier otro tipo de anuncios o rótulos publicitarios.
- f) La volumetría, tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en el entorno protegido, no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona, ni perturbar la contemplación del bien.

En los Planos de Ordenación, se grafía el ámbito del (PEP-1) que abarca la zona de protección del núcleo y la zona de protección de su entorno, quedando en ésta última incluida la zona de respeto del yacimiento arqueológico.

3. CONTENIDO

- Medidas de protección y puesta en valor sobre el **B.I.C.** de la Fortaleza de O Castro.
- Medidas de protección y puesta en valor sobre el **Patrimonio arqueológico**.
- Medidas de protección destinadas a preservar y recuperar la **estructura rural y arquitectónica** y las características generales del ambiente.
- **Catalogación**, según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia, de los elementos unitarios con los deferentes niveles de protección: Monumental, Integral, Estructural o Ambiental.
- **Medidas generales** de puesta en valor del patrimonio arquitectónico, arqueológico e histórico de la Villa del Castro. Establecimiento de un **programa de rehabilitación** para la totalidad del ámbito del Plan orientado a incentivar la **rehabilitación del patrimonio** edificado, complementarias de las establecidas en la normativa legal vigente.
- Normativa reguladora detallada de las condiciones de edificación y del uso del suelo y de la edificación, que defina con la máxima precisión el contenido concreto de la **regulación urbanística**. Dicha normativa deberá establecer para cada edificio el tipo o tipos de intervenciones constructivas permitidas.
- Señalamiento conciso de **alineaciones y rasantes** para toda el área y de espacios destinados a viales públicos.
- Propuestas de actuación encaminadas a corregir los déficit de equipamiento comunitario e infraestructuras, con especial estudio de la mejora de **redes de instalaciones** así como su ejecución coordinada.
- Propuestas de intervención sobre la **red de espacios públicos**, dirigidas a mejorar las condiciones ambientales y de funcionalidad. Se incluirán normas sobre tratamiento y diseño de pavimentos y mobiliario urbano y demás elementos incidentes en el medio urbano.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los **proyectos técnicos** tanto de la edificación como de urbanización y obras ordinarias con especial mención a las actuaciones de pasar a subterráneas las instalaciones aéreas.
- Programación del conjunto de actuaciones previstas, que señale el orden de prioridades, coordine la acción de las distintas Administraciones y determine los **sistemas de gestión** a seguir para la ejecución del Plan.
- **Estudio económico-financiero** que justifique la viabilidad del Plan, evaluando el coste de su ejecución y estudiando las vías de financiación y su distribución entre las Administraciones y los particulares.

4. DOCUMENTACIÓN

La documentación mínima es la requerida por la legislación vigente al respecto, concretamente la especificada en los Artº 65 y 72 de la ley 9/2002 así como los derivados de las normativas sectoriales, en concreto medio ambiente y vivienda.

A) MEMORIA INFORMATIVA

- **Marco urbano y territorial:** Relaciones de la zona con el resto del municipio.
- **Información histórica:** Descripción de los procesos de formación.
- **Población y empleo:** número de habitantes, evolución de la población, estructura de edades y sexos, movimientos demográficos, distribución espacial. Actividad económica, nivel socioeconómico de la población, empleo.
- **Estructura de la propiedad:** Análisis del parcelario, precios del suelo y la edificación y sus mecanismos de formación.
- **Vivienda:** Parque de viviendas, grado de ocupación, superficies tipo de vivienda, servicios y equipamiento, régimen de tenencia.
- **Sistema de equipamiento y espacios libres:** Titularidad pública o privada, nivel de servicio, estándares en relación con la población y análisis crítico de los resultados.
- **Servicios urbanos:** Indicando el estado actual de los servicios existentes.
- **Tráfico y transportes:** Red viaria, circulación rodada y peatonal, aparcamientos.
- Listado de **parcelario catastral** a efectos de notificación de propietarios afectados.

B) PLANOS DE INFORMACIÓN

- **Cartografía** histórica, marco territorial de parroquias y **parcelario catastral** actual.
- **Planimetría completa**, acotando alineaciones consolidadas por la edificación, así como secciones longitudinales de caminos y transversales de todo el conjunto.
- Planos de **secciones y alzados** de la totalidad de los edificios y elementos urbanos.
- Planos de **tipologías** edificatorias, estado de **conservación** de la edificación y **edades**.
- Plano descriptivo del **interés arquitectónico e histórico** de edificios y espacios públicos.
- Planos del grado de **ocupación** de los edificios, **usos** e intensidad de **viviendas**.
- Plano de **equipamientos y dotaciones** públicas: Indicando su situación en planta, superficie construida, clase de equipamiento y titularidad pública o privada.
- Plano de **infraestructuras urbanas**: Recogerán detalladamente las redes existentes, con indicación de sus características técnicas. Asimismo.

C PLANOS DE ORDENACIÓN

- **Planimetría completa**, definiendo alineaciones oficiales, rasantes longitudinales de caminos, con asignación de ordenanzas, protecciones, viales, dotaciones...
- Planos de **secciones y alzados** de la totalidad de los edificios y elementos urbanos, con rasantes actuales y previstas, alturas de cornisa, volumen edificable y referencias gráficas a elementos puntualmente afectados.
- Planos de **infraestructuras urbanas**: existentes y previstas, con secciones transversales de la previsión de redes soterradas.

D MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA:

- **Adecuación** de la ordenación propuesta a las Directrices Generales del Plan.
- Identificación de los **problemas relevantes de la Zona**, de los conflictos presentes en ella y de su dinámica de transformación, llevando a cabo los estudios de impacto y las evaluaciones técnicas necesarias para apoyar las alternativas correctoras propuestas.
- Estudio de las **consecuencias sociales y económicas** de la ejecución del Plan, justificando la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
- Análisis de la **normativa de la edificación, usos, y protección** del Plan Especial, justificación de su coherencia interna y de su adecuación a las Directrices Generales.
- Estudio y justificación de las propuestas relativas al **componente público**: equipamiento comunitario, tráfico rodado y áreas peatonales y actuaciones sobre la red de espacios públicos.
- Examen de las medidas adoptadas en orden a garantizar la **integración de la zona** en su marco urbano y territorial.
- Criterios utilizados para la delimitación de **Áreas de Rehabilitación** y del orden de prioridades para su ejecución, con mención especial a las construcciones ruinosas.
- Descripción y análisis del **sistema de gestión** propuesto.
- Estudio de la adecuación entre los recursos económico- financieros existentes y el volumen de inversión necesaria para la ejecución del Plan, con expresión de los compromisos asumidos por las **distintas administraciones** y los propietarios.

E NORMATIVA URBANÍSTICA.

- Cumplimiento y adaptación a la **legislación vigente**, particularmente el actual PGOM de O Barco de Valdeorras, la Ley 9/2002 vigente y a la ley 8/1995 de 30 de octubre, de patrimonio cultural de Galicia, así como el resto de normativa técnica de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.
- Diferenciación entre las dos áreas del núcleo rural (**zona tradicional y zona de expansión**) con regulación especial para ambas, con total objetividad.
- Normativa específica del ámbito de PEP que se encuentra en **Suelo Rústico** de Protección Ordinaria, de manera que se regulen los usos para equilibrio entre el respeto a los elementos protegidos y el disfrute de la propiedad.
- Trazado pormenorizado y ordenación de las **dotaciones públicas**: espacios libres y zonas verdes y equipamiento comunitario primario, con regulación de las edificaciones e instalaciones que se permitan en ellos.
- Fijación de las **líneas de edificación, alineaciones y rasantes** con características y situación de los cierres en todos los ámbitos del Plan.
- Delimitación e individualización de todas las **unidades edificatorias** del ámbito del Plan, entendiéndose por unidad edificatoria el conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral.
- **Ordenanza de usos** de las edificaciones, consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y edificaciones del ámbito del Plan.
- **Ordenanzas de parcelación**, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensiones, y rasantes características de las parcelas.
- Ordenanzas de **seguridad, salubridad y ornato público**, que deben cumplir los terrenos, edificaciones y construcciones.

F ANEXO HABITABILIDAD

- **Anexo de habitabilidad** según el D 262/2007 sobre Normas do Hábitat Galego relativo a las áreas del ámbito del núcleo rural de zona tradicional donde el PEP establece algún tipo de protección para las edificaciones de vivienda.

E) CATALOGO

- **BIC Fortaleza de O Castro:** Ficha específica y completa sobre el estado actual y las medidas de protección, conservación y rehabilitación que plantee la normativa.
- **Yacimiento arqueológico de O Castro:** Ficha específica y completa sobre el estado actual y las medidas de protección, conservación y rehabilitación que plantee la normativa.
- **Elementos protegidos** del ámbito; diferenciando **edificaciones** y **espacios públicos** y privados con sus diferentes protecciones mediante una ficha que contengan información referente a la edad, estado de conservación, altura, número de plantas, usos, configuración parcelaria, composición exterior, reformas, huecos, materiales y elementos estructurales; Incluirá también una fotografía de las fachadas de cada edificio. E igualmente otra ficha del estado permitido por la normativa.
- **Edificación:** Ficha de todas las edificaciones y parajes privados en los términos descritos.
- **ARI:** Documentación técnica necesaria para solicitar la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral.

F) PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- Establecerá los **plazos y las prioridades** para la ejecución de la ordenación, comprendiendo tanto las intervenciones constructivas como urbanizadoras o de reurbanización, enfocando las formas de enajenación de la propiedad bien mediante **expropiación, convenio urbanístico o equidistribución** en caso de incluir sectores de desarrollo. Así mismo definirá los plazos para la tramitación de las **Áreas de Rehabilitación**, y las actuaciones previas necesarias a tal fin.

G) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- **Evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras**, distinguiendo las que se consideren intervenciones de rehabilitación y asignando los costes que correspondan a cada Polígono y actuación aislada, distinguiendo entre la pública y la privada.
- **Evaluación económica de las intervenciones constructivas** que se definan como de rehabilitación con la asignación señalada en el apartado anterior.
- Asignación de **compromisos públicos** de los diferentes órganos de la Administración en orden al la financiación del Plan.
- Criterios a tener en cuenta para la aplicación de las **medidas fiscales y de fomento** de la protección y rehabilitación.

H) ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

- **El plan contendrá un estudio de sostenibilidad ambiental como documento de inicio** de cara a la tramitación de la decisión del Órgano Ambiental sobre la AAE (Evaluación Ambiental Estratégica).

6. FASES.

El desarrollo del trabajo se realizará de acuerdo con las siguientes fases:

1ª FASE: Firma del Contrato: (Ayuntamiento y equipo redactor)

Plazo de ejecución: **2 meses** desde la adjudicación.

2ª FASE: Propuesta completa de Plan para la aprobación inicial (Equipo redactor)

Plazo de ejecución: **6 meses** desde la firma del contrato.

3ª FASE: Aprobación inicial: (Ayuntamiento)

Plazo de ejecución: **2 meses** desde la entrada oficial en el ayuntamiento del Plan completo.

3ª FASE: Información pública y recabado de informes: (ayuntamiento y otras administraciones)

Plazo de ejecución: **4 meses** desde la aprobación inicial.

4ª FASE: Documento Refundido para aprobación provisional:(Equipo redactor)

Plazo de ejecución: **4 meses** desde la finalización de los pasos anteriores.

5ª FASE: Aprobación provisional y remisión a Urbanismo(ayuntamiento)

Plazo de ejecución: **2 meses** desde la entrada oficial en el ayuntamiento del Plan completo.

6ª FASE: Aprobación definitiva por la Conselleria competente en materia de Urbanismo.

Plazo de ejecución: **4 meses** desde la aprobación provisional.

El desarrollo total del trabajo se realizará en un plazo máximo total de **24 meses**.

7. CARTOGRAFÍA Y PRESENTACIÓN

La cartografía necesaria para la realización del trabajo será aportada por el adjudicatario mediante **levantamiento topográfico** sobre el terreno de todo el ámbito afectado actualizado a la firma del contrato.

Los planos de planta, alzados y secciones de **ordenación** serán de escala concisa (1/200) deben contener la máxima información posible para no tener demasiados planos diferenciados por apartados, aunque se recomienda un formato **máximo A3** por lo que se podrán separar por cuadrantes de forma ordenada y clara.

Por otra parte existirán **planos generales** de conjunto, tanto para los esquemas de información como para la delimitación de ordenanzas, a escalas más bruta (1/500 y 1/2000), o las que se precisen para la definición del proyecto.

El adjudicatario deberá entregar **4 copias en papel** de toda la documentación en los idiomas gallego y castellano, así como otras **4 copias digitales** de la totalidad de los documentos de cada fase, que deberá ser en formato PDF y separadamente el texto en formato DOC y los planos en formato DWG.

8. PRESUPUESTO Y PAGOS

Los **pagos** del total del importe de adjudicación se abonarán proporcionalmente a las fases de desarrollo y en los siguientes términos:

1º PAGO: 10% del importe de adjudicación, que se efectuará tras la **firma del contrato**.

2º PAGO: 30% del importe de adjudicación, que se efectuará tras la **aprobación inicial**.

3º PAGO: 30% del importe de adjudicación, que se efectuará tras la **aprobación provisional**.

4º PAGO: 30% del importe de adjudicación, que se efectuará tras la **aprobación definitiva**.

O Barco de Valdeorras, a 12 de mayo del 2008

El Arquitecto Municipal