



# Concello de O BARCO DE VALDEORRAS. Plan Especial de Protección e Reforma Interior



APROBACIÓN INICIAL



DOC. ORDENACIÓN

TOMO II

*NORMATIVA  
URBANÍSTICA*



---

CASCO ANTIGO. O BARCO DE VALDEORRAS.

**P**LAN **E**SPECIAL DE **P**ROTECCIÓN E **R**EFORMA **I**NTERIOR.

NORMATIVA DE ORDENACIÓN

---



## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO I. NATUREZA, ÁMBITO E VIXENCIA DO PLAN ESPECIAL</b>	<b>9</b>
Art. 1. Fins e obxectivos	9
Art. 2. Documentación	9
Art. 3. Ámbito	9
Art. 4. Vixencia	9
Art. 5. Alteración do PEPRI	9
Art. 6. Interpretación	10
Art. 7. Forma de cita de disposicións legais ou regulamentarias	10
<b>CAPÍTULO II. DESENVOLVEMENTO DO CONTIDO DA NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>11</b>
Art. 8. Contido da Normativa Urbanística	11
Art. 9. Normativa	11
Art. 10. Fichas da Edificación	11
Art. 11. Catálogo de edificacións e elementos a protexer	11
Art. 12. Catálogo de espazos e elementos urbanos públicos	11
<b>TÍTULO II. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN ESPECIAL</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIÓN DE CARÁCTER XERAL</b>	<b>13</b>
Art. 13. Clasificación e categorización do Plan Especial	13
Art. 14. Zonas de Ordenanza e Áreas de Xestión	13
<b>CAPÍTULO II. DESENVOLVEMENTO DO PLAN ESPECIAL</b>	<b>13</b>
Art. 15. Competencias	13
Art. 16. Réxime das actuacións	13
Art. 17. Desenvolvemento do Plan Especial	13
Art. 18. Estudos de Detalle	14
<b>CAPÍTULO III. EXECUCIÓN DO PLAN ESPECIAL</b>	<b>14</b>
Art. 19. Instrumentos	14
Art. 20. Proxectos de Urbanización	14
Art. 21. Proxectos de Obras Ordinarias de Urbanización	14
Art. 22. Proxectos de Edificación	15
<b>TÍTULO III. INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO I. LICENZAS</b>	<b>16</b>
Art. 23. Licenza urbanística	16
Art. 24. Actos suxeitos a licenza	16
Art. 25. Comprobación previa	16
Art. 26. Resolución de licenzas	17
Art. 27. Consultas previas á licenza municipal	17
Art. 28. Contido dos proxectos de edificación suxeitos a licenza urbanística	17
<b>CAPÍTULO II. DEBERES XERAIS DE CONSERVACIÓN</b>	<b>18</b>
Art. 29. Obriga de conservar	18
Art. 30. Expropiación por incumprimento da función social da propiedade	18
<b>CAPÍTULO III. OBRAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>18</b>



---

Art. 31. Tipos de obras	18
Art. 32. Obras nos edificios	18
Art. 33. Obras de consolidación	19
Art. 34. Obras de conservación	19
Art. 35. Obras de restauración	19
Art. 36. Obras de rehabilitación ou reforma	19
Art. 37. Obras de reestruturación	19
Art. 38. Obras de adición de plantas	19
Art. 39. Obras de demolición	19
Art. 40. Obras de nova edificación	20
Art. 41. Obras de substitución	20
Art. 42. Obras de nova planta	20
Art. 43. Obras de nova planta con conservación de elementos	20
<b>CAPÍTULO IV. SITUACIÓN FÓRA DE ORDENACIÓN</b>	<b>20</b>
Art. 44. Consideracións xerais	20
Art. 45. Efectos da cualificación de fóra de ordenación	20
<b>CAPÍTULO V. OBRAS INDICADAS POR NORMATIVA</b>	<b>21</b>
Art. 46. Obras indicadas na Ficha Individual	21
<b>TÍTULO IV. NORMAS XERAIS DA EDIFICACIÓN</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO I. REGULACIÓN BÁSICA E DEFINICIÓNS</b>	<b>22</b>
Art. 47. Regulación básica da edificación	22
Art. 48. Parcela	22
Art. 49. Peches ou cercados de parcelas	22
Art. 50. Solar mínimo	22
Art. 51. Parcela edificable	22
Art. 52. Aliñacións exteriores e interiores	23
Art. 53. Fronte de parcela	23
Art. 54. Fachada	23
Art. 55. Retranqueo ou recuado	23
Art. 56. Entrantes na liña de fachada	23
Art. 57. Soportal ou pórtico	23
Art. 58. Corpos saíntes ou voos	23
Art. 59. Pared medianeira	23
Art. 60. Rasante	23
Art. 61. Planta	24
Art. 62. Soto	24
Art. 63. Semisoto	24
Art. 64. Planta baixa	24
Art. 65. Plantas altas	24
Art. 66. Espazo baixo cuberta	24
Art. 67. Cubertas	24
Art. 68. Liña de cornixa	24
Art. 69. Altura máxima sobre rasante das edificacións	25
Art. 70. Altura de cuberta	25
Art. 71. Altura de planta baixa	25
Art. 72. Altura de pisos	25

---



---

Art. 73. Ocupación da parcela pola edificación	25
Art. 74. Ocupación baixo rasante	25
Art. 75. Edificabilidade	26
Art. 76. Edificacións complementarias	26
Art. 77. Usos	26
Art. 78. Usos principais ou característicos	26
Art. 79. Usos complementarios	26
Art. 80. Usos prohibidos	26
Art. 81. Tipoloxía edificatoria	26
Art. 82. Preexistencias	27
<b>CAPÍTULO II. CONDICIÓNS XERAIS DE USO</b>	<b>27</b>
Art. 83. Condicións e control de uso	27
Art. 84. Regulación dos usos existentes	27
Art. 85. Clasificación de usos permitidos	27
Art. 86. Regulacións particulares dos usos permitidos	29
Art. 87. Usos prohibidos	29
<b>CAPÍTULO III. CONDICIÓNS XERAIS DE VOLUME E OCUPACIÓN</b>	<b>30</b>
Art. 88. Volume edificable	30
Art. 89. Ocupación	30
Art. 90. Edificabilidade	30
Art. 91. Altura	31
Art. 92. Cubertas	31
Art. 93. Aliñacións	32
Art. 94. Retranqueos ou recuados	32
Art. 95. Parcelas con espazo libre ou xardín	32
Art. 96. Patios de cuarteirón	32
<b>CAPÍTULO IV. CONDICIÓNS HIXIÉNICO-SANITARIAS</b>	<b>33</b>
Art. 97. Condicións hixiénicas dos locais	33
Art. 98. Iluminación e ventilación directa	33
Art. 99. Chemineas de ventilación	33
Art. 100. Escaleiras	33
Art. 101. Portais	33
Art. 102. Condicións particulares en edificios catalogados	34
Art. 103. Patios de parcela	34
<b>CAPÍTULO V. CONDICIÓNS ESTÉTICAS</b>	<b>34</b>
Art. 104. Aplicación	34
Art. 105. Carácter da edificación	34
Art. 106. Fragmentación de fachadas	34
Art. 107. Liña de cornixa	34
Art. 108. Estruturación da cuberta	35
Art. 109. Liña de forxado e semisoto	35
Art. 110. Corpos voados	35
Art. 111. Proporción oco/muro	36
Art. 112. Carácter dos ocos e vanos	36
Art. 113. Soportais	36
Art. 114. Tratamento de plantas baixas e locais comerciais	36

---



---

Art. 115. Materiais	37
Art. 116. Dos muros e pilares exteriores	37
Art. 117. Medianeiras	38
Art. 118. Carpintería exterior e elementos de protección	38
Art. 119. Outros elementos de fachada	38
Art. 120. Elementos sobrepostos á fachada	39
Art. 121. Cubertas	39
Art. 122. Cercados	40
Art. 123. A cor	40
Art. 124. Marquesiñas	40
Art. 125. Toldos	40
Art. 126. Bandeiríns / Letreiros publicitarios	41
Art. 127. Persianas de seguridade e enreixados	41
Art. 128. Elementos de instalacións	42
Art. 129. Cimentacións e muros	42
Art. 130. Proxectos de carácter excepcional	42
<b>TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO I. CONDICIÓN XERAIS</b>	<b>43</b>
Art. 131. Artellamento da protección	43
Art. 132. Obrigas dos propietarios dos bens incluídos no Catálogo	43
Art. 133. Obrigas dos propietarios destes bens que se atopen en estado ruinoso	43
<b>CAPÍTULO II. CRITERIOS XERAIS DE INTERVENCIÓN NOS INMOBLES CATALOGADOS</b>	<b>43</b>
Art. 134. Tratamento da rehabilitación	43
Art. 135. Obras de rehabilitación ou reforma	44
Art. 136. Reestruturación de cubertas	44
Art. 137. Adición de edificación	44
Art. 138. Tratamento de fachadas	44
Art. 139. Mantemento de fachadas e elementos protexidos en caso de derrubo ou ruína declarada	44
Art. 140. Tratamento de plantas baixas	44
Art. 141. Condicións dos locais e pezas habitables	45
Art. 142. Patios	45
Art. 143. Escaleiras e portais	45
<b>CAPÍTULO III. CONDICIÓN PARTICULARES DA PROTECCIÓN DOS ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	<b>45</b>
Art. 144. Niveis de protección	45
Art. 145. Nivel 1. Protección Monumental	45
Art. 146. Nivel 2. Protección integral	46
Art. 147. Nivel 3. Protección estrutural	46
Art. 148. Nivel 4. Protección ambiental	46
<b>CAPÍTULO IV. CONDICIÓN PARTICULARES DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO</b>	<b>47</b>
Art. 149. Definición e obriga de conservación	47
Art. 150. Marco legal e terminoloxía	47
Art. 151. Zona única arqueolóxica	48
Art. 152. Normas de actuación e solucións técnicas para a protección, investigación e conservación do patrimonio arqueolóxico	48
Art. 153. Tramitación dos proxectos de intervención arqueolóxica	49

---



---

Art. 154. Obras municipais ou públicas	49
Art. 155. Obras urxentes por causa de forza maior	49
Art. 156. Derrubamentos e remodelacións interiores	49
Art. 157. Aparcadoiros e sotos	50
Art. 158. Depósito de materiais arqueolóxicos recuperados	50
Art. 159. Conservación "in situ" dos restos	50
Art. 160. Infraccións e sancións	50
<b>TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN</b>	<b>51</b>
Art. 161. Obxecto da ordenación pormenorizada	51
<b>CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES DE ZONA</b>	<b>51</b>
Art. 162. Zonas de ordenanza	51
Art. 163. Zona de Ordenanza Xeral (O.X.)	51
Art. 164. Zona de Ordenanza de Equipamentos (O.E.)	52
Art. 165. Zona de Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes (O.Z.V.)	53
Art. 166. Zona de Ordenanza de Infraestruturas (O.I.)	55
<b>CAPÍTULO III. ÁREAS DE XESTIÓN</b>	<b>55</b>
Art. 167. Definición	55
Art. 168. Áreas de actuacións illadas suxeitas a convenios	55
Art. 169. Actuacións en espazo público	56
<b>TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO I. CONDICIÓN RELATIVAS Á REDE VIARIA, MOBILIDADE E ACCESIBILIDADE</b>	<b>57</b>
Art. 170. Rede viaria	57
Art. 171. Aparcadoiros	57
Art. 172. Ordenanza de tráfico e circulación	57
Art. 173. Eliminación de barreiras arquitectónicas	58
<b>CAPÍTULO II. CONDICIÓN DA URBANIZACIÓN</b>	<b>58</b>
Art. 174. Pavimentación	58
Art. 175. Xardíns, arborado e vexetación	59
Art. 176. Evacuación de pluviais	59
Art. 177. Instalacións eléctricas, alumeado público, telefonía e similares	59
Art. 178. Depósitos de gas	59
Art. 179. Contedores de lixo	59
Art. 180. Mobiliario urbano e sinalización	60
<b>TÍTULO VIII. XESTIÓN COMPLEMENTARIA DO PLAN ESPECIAL</b>	<b>61</b>
<b>CAPÍTULO I. FOMENTO DA REHABILITACIÓN</b>	<b>61</b>
Art. 181. Área de rehabilitación integrada	61
Art. 182. Ordenanza de axudas á rehabilitación	61
Art. 183. Tipos de axudas	61
<b>COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA</b>	<b>61</b>
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>61</b>
Art. 184. Convenios	61
Art. 185. Delegación de atribucións	62
<b>CAPÍTULO III. ORGANIZACIÓN DA XESTIÓN DO PLAN ESPECIAL</b>	<b>62</b>

---



---

Art. 186. Oficina Municipal do Plan

62

**ANEXO. ÁREAS DE XESTIÓN**

**63**

---



---

## TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

### CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia do Plan Especial

#### Art. 1. Fins e obxectivos

1. O Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Antigo de O Barco (no sucesivo PEPRI) ten por finalidade a regulación dos usos do solo e a edificación no ámbito do dito Casco Antigo, tal e como este se define nos Planos de Ordenación, que á súa vez recollen as determinacións do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal de O Barco.
2. Son obxectivos de dito Plan os así especificados no epígrafe correspondente da Memoria Xustificativa do presente PEPRI. As presentes Ordenanzas son de aplicación no ámbito do PEPRI e substitúen ao artigo 65.- Ordenanza 1 (O-1).- Casco Antigo, do Plan Xeral de Ordenación Municipal vixente que quedará derogada unha vez entre en vigor o presente planeamento.

#### Art. 2. Documentación

O presente Plan Especial consta dos seguintes documentos:

- a) Memoria
- b) Planos de Información e Ordenación
- c) Normativa Urbanística
- d) Programa de Actuación Estudo Económico-Financeiro

#### Art. 3. Ámbito

O ámbito do Plan Especial é o corrixido con pequenos axustes de bordo sobre o fixado polo vixente PXOM de O Barco, e aparece expresado graficamente en tódolos planos do presente documento.

#### Art. 4. Vixencia

O PEPRI terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa revisión ou modificación nos supostos legalmente previstos.

#### Art. 5. Alteración do PEPRI

1. O límite temporal das previsións contidas no PEPRI é de dez anos, contados a partires da súa aprobación definitiva. Pasado este período deberá informarse do seu desenvolvemento e nivel de execución e deberá ser valorada a súa execución.
  2. Será procedente a súa revisión anticipada cando se dea algunha das circunstancias seguintes:
    - a) Cando a poboación de feito residente permanentemente no ámbito do Plan Especial, segundo indiquen o Padrón Municipal de Habitantes (PMH) ou o Censo de Poboación, supere as 900 persoas.
    - b) Cando resulte afectado por un plan de superior xerarquía.
    - c) Cando se produza algún acontecemento extraordinario que faga inviable a ordenación proposta.
  3. Poderanse levar a cabo modificacións puntuais do presente PEPRI sen ter o carácter de revisión, sempre que estas modificacións se axusten ao disposto nos artigos 93 e 94 da Lei 9/2002 de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en diante LOUGA), coas modificación derivadas da Lei 15/2004, do 29 de
-



---

decembro, e no seu caso as da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia. As modificacións derivarán de circunstancias novas que se consideren de especial interese polos técnicos da Administración Municipal e/ou pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural ou organismo que substitúa.

4. Non será procedente á alteración do PEPRI nos seguintes casos:

- a) Nos supostos expresamente previstos na presente Normativa.
- b) Nos supostos en que o PEPRI remite ao contido de Ordenanzas ou Regulamentos municipais específicos.
- c) Para resolver as dúbidas que poidan solventarse mediante o exercicio das facultades interpretativas que o artigo 6 atribúe ao Concello.
- d) Para rectificacións do Catálogo, derivadas da declaración de interese cultural de determinados bens ou de acordos municipais debidamente motivados, procederase consonte ao previsto nos artigos referidos aos réximes de protección aplicables a edificacións con valor patrimonial individual.

#### **Art. 6. Interpretación**

1. As cuestións de interpretación que se susciten na aplicación do PEPRI serán resoltas pola Comisión Municipal de Urbanismo, con suxeición aos criterios establecidos no Código Civil e no sentido que resulte máis favorable so respecto dos dereitos fundamentais e a protección do Medio Ambiente e do Patrimonio Arquitectónico. En caso de discrepancia, a documentación cartográfica prevalecerá sobre o texto escrito, agás erro material, que deberá ser rectificado.

2. Os acordos interpretativos ou aclaratorios que teñan alcance xeral incorporaranse ao presente plan como anexos ao mesmo.

#### **Art. 7. Forma de cita de disposicións legais ou regulamentarias**

1. O ámbito do Plan Especial é o corrixido con pequenos axustes de bordo sobre o fixado polo Deben entenderse do seguinte xeito as referencias que na presente Normativa se fan de forma abreviada a disposicións legais ou regulamentarias de carácter xeral.

"Ley de Suelo" (LS), Lei 8/2007, de 28 de maio, de solo.

"Ley del Patrimonio Histórico Español" (LPHE), á Lei 16/1985, de 29 de Xuño, do Patrimonio Histórico Español.

"Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia" (LOUGA), Lei 9/2002, do 30 de Decembro.

"Lei 15/2004", do 29 de Decembro, de modificación da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUGA), Lei 9/2002, do 30 de Decembro.

"Lei 6/2007", do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia.

"Lei 8/95", do 30 de Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG)

"Ley 30/92" ou (LRJPAC), a Lei 30/1992, de 26 de Novembro, sobre o Réxime Xurídico das Administracións Públicas e Procedemento Administrativo Común.

"Reglamento de Planeamiento Urbanístico" (RPU), o aprobado con esa denominación por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Xuño.

"Reglamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia" (RDUG), Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro.

"Reglamento de Disciplina Urbanística" (RDU), o aprobado con esa denominación por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Xuño.

2. Cando algunha das disposicións mencionadas ou calquera outra que resulte aplicable no ámbito do Plan Especial sexa obxecto de modificación, as referencias entenderanse feitas aos preceptos que modifiquen ou substitúan aos citados nas presentes ordenanzas.

---



---

## CAPÍTULO II. Desenvolvemento do contido da Normativa Urbanística

### Art. 8. Contido da Normativa Urbanística

A Normativa urbanística vén integrada polos seguintes documentos:

- a) Normativa
- b) Fichas da edificación
- c) Catálogo de edificacións
- d) Catálogo de espazos e elementos públicos

### Art. 9. Normativa

1. A Normativa propiamente dita é a constituída polo presente documento e nel desenvólense as determinacións normativas que regulan o réxime urbanístico no ámbito ordenado polo PEPRI.
2. As condicións exactas da ordenación aplicable a cada parcela fixanse nunha *ficha de edificación* individualizada que recolle os parámetros informativos e normativos necesarios para definir o réxime urbanístico pomenorizado sobre cada unha das unidades catastrais.
3. O contido da protección articularase nos catálogos, onde se relacionan os bens a protexer coas circunstancias que en cada un deles concorran, e en base á regulación dos réximes de protección desenvolvidos no presente documento. No PEPRI elaboráronse dous catálogos: o Catálogo de edificacións e elementos a protexer e o Catálogo de espazos e elementos urbanos públicos, e que veñen de incluír os xacementos arqueolóxicos adscritos a cadansúa das categorías catalogadas.

### Art. 10. Fichas da Edificación

1. As fichas de edificación individualizadas aportan a práctica totalidade dos parámetros reguladores da edificación en cada unha das unidades catastrais.
2. A ficha individualizada de cada unidade catastral consta de catro páxinas, incorporando unha páxina máis no caso de acoller algún ben catalogado, xa sexa edificación ou elemento urbano.
3. A primeira das páxinas presenta a información do Estado Actual, incorporando na páxina segunda o desenvolvemento gráfico desta información. Na terceira páxina recóllese a normativa particular que afecta á unidade catastral e, no seu caso, á edificación presente. Na cuarta páxina desenvólense graficamente parte das determinacións da normativa particular e que recibiu a denominación de Normativa Gráfica. E, finalmente, no caso existir algún elemento catalogo, engádesse unha quinta páxina na que se identifican, establecendo o réxime de protección específico aplicable.

### Art. 11. Catálogo de edificacións e elementos a protexer

1. O Catálogo de edificacións e elementos urbanos a protexer desenvolve o contido da protección dos elementos presentes nas Fichas da Edificación, remitíndose á páxina que contén a información gráfica para a identificación deles.
2. A ficha individualizada consta dunha páxina, na que se incorpora a identificación, descrición e estado de conservación do elemento, indicando do nivel de protección e o réxime particular de protección aplicable.

### Art. 12. Catálogo de espazos e elementos urbanos públicos

- 1 Complétase o desenvolvemento pomenorizado do contido normativo do PEPRI, co Catálogo de espazos e elementos urbanos públicos, no que se inclúen os elementos non contidos nas Fichas da Edificación sobre os que concorren valores patrimoniais que contribúen a configurar as características xerais do Casco Antigo de O Barco.
-



---

2. A ficha individualizada de cada elemento consta de dúas páxinas. Na primeira das páxinas contense a identificación, descrición e estado de conservación do elemento, indicando o nivel de protección e o réxime particular de protección aplicable. Na segunda páxina incorpórase a información gráfica precisa para identificación e descrición do elemento.

---



---

## TÍTULO II. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN ESPECIAL

### CAPÍTULO I. Determinacións de carácter xeral

#### Art. 13. Clasificación e categorización do Plan Especial

O solo ordenado polo PEPRI ten, na súa totalidade, a clasificación de solo urbano baixo a categoría de solo urbano consolidado.

#### Art. 14. Zonas de Ordenanza e Áreas de Xestión

1. Co obxecto de regular de xeito pormenorizado a actividade urbanística no ámbito abranguido polo PEPRI, procedeuse ao establecemento de **zonas de ordenanza** e **áreas de xestión**.
2. Defínese unha zona de ordenanza única, correspondente á superficie delimitada nos planos de ordenación como "límite do PEPRI" en función do seu tratamento homoxéneo, sobre a que veñen de precisarse os parámetros que haberán de regular de xeito pormenorizado a actividade urbanística.
3. Parte do solo urbano consolidado ordénase mercé á previsión de **actuacións integrais e illadas** denominadas **Áreas de Xestión**, cuxo contido e regulación particular recóllese no TÍTULO VI do presente documento.

### CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Especial

#### Art. 15. Competencias

De conformidade co previsto no artigo 106 da LOUGA, a competencia para a execución do PEPRI corresponderá ao Excmo. Concello de O Barco de Valdeorras, e no seu caso á Comunidade Autónoma de Galicia ou ao Estado e, nas súas respectivas competencias de actuación. Aínda así, agás que expresamente se dispoña outra cousa, entenderase que a administración prioritaria actuante é o Concello.

#### Art. 16. Réxime das actuacións

1. As actuacións previstas no Plan Especial levaranse a cabo con arranxo ao Programa de Actuación que forma parte da documentación do mesmo.
2. Sen prexuízo de que se empreguen calquera das modalidades previstas na lexislación vixente para a execución do PEPRI, o Concello poderá aplicar a expropiación forzosa para garantir o cumprimento das determinacións de aquel. En tales casos, a xestión das expropiacións poderá levarse a cabo directa ou indirectamente, conforme ao previsto na lexislación de réxime local, dando preferencia as formulas asociativas con outras Entidades Públicas e aos concertos con particulares.

#### Art. 17. Desenvolvemento do Plan Especial

1. As determinacións do PEPRI serán de aplicación inmediata e directa, e desenvolveranse mediante actuacións edificatorias suxeitas á obtención previa das licenzas correspondentes en aplicación das ordenanzas incluídas no Título do presente documento así como das determinacións contidas volumes integrantes da Normativa Urbanística, nomeadamente nas Fichas de Edificación.
-



---

2. Para a execución da ordenación prevista nas Áreas de Xestión será obrigatoria a formulación e tramitación dos correspondentes Estudos de Detalle, ditos Estudos de Detalle terán o alcance e contido que previstos no artigo seguinte.

#### **Art. 18. Estudos de Detalle**

1. Redactaranse Estudos de Detalle, cando así se establecese na presente Normativa ou cando fose requirido pola Administración competente nos casos de dunha maior precisión técnica ordenadora encol dos parámetros determinantes da ordenación detallada establecida no PEPR.

2. Os Estudos de Detalle limitaranse ás finalidades previstas na lexislación urbanística vixente (Art. 73 LOUGA):

- a) Completar ou reaxustar aliñacións ou rasantes
- b) Ordenar os volumes edificables
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento
- d) Calquera outra que fóra autorizada pola lexislación aplicable

3. Os Estudos de Detalle conterán a seguinte documentación:

- a) Plano de situación a unha escala mínima 1:500.
- a) Planos de ordenación xeral a unha escala mínima 1:250 con indicación dos usos previstos. Nos espazos públicos diferenciaranse as superficies destinadas aos distintos usos previstos (carrís, beirarrúa, estacionamento, paseo,...) e, no seu caso, o esquema de axardinamento.
- b) Defíniranse alzados esquemáticos de fachadas, así como normas e recomendacións respecto da composición e o tratamento das mesmas, en desenvolvemento do marco regulador establecido no PEPR.

### **CAPÍTULO III. Execución do Plan Especial**

#### **Art. 19. Instrumentos**

A execución material das determinacións do PERI efectuarase a través dos seguintes instrumentos, sen prexuízo da habilitación doutros:

- a) Proxectos de Urbanización
- b) Proxectos de Obras Ordinarias de Urbanización
- c) Proxectos de Edificación

#### **Art. 20. Proxectos de Urbanización**

1. Os Proxectos de Urbanización terán por obxecto a definición técnica precisa para a realización das obras de acondicionamento urbanístico do solo, en execución do determinado polo planeamento.

2. O seu contido, tramitación e efectos, logo de aprobarse, serán os establecidos na lexislación urbanística vixente, neste caso, no artigo 110 LOUGA.

#### **Art. 21. Proxectos de Obras Ordinarias de Urbanización**

1. Considéranse Obras Ordinarias todas aquelas non incluídas nos Proxectos de Urbanización, que polo seu contido esixen a realización dun proxecto técnico.

2. As Obras Ordinarias de Urbanización redactaranse por parte dos particulares cando sexa necesario completa-la urbanización do espazo público inmediato ás parcelas que precisen da súa execución para consecución da condición de soar. Serán actos suxeitos a licenza e poderán ser executadas de maneira simultánea ás de edificación se así estivese

---



---

contemplado na licenza correspondente, e non poderá autorizarse o uso da edificación ata que non se completasen as obras de urbanización.

**Art. 22. Proxectos de Edificación**

1. Enténdese por Proxecto de Edificación, aquel que contén tódalas determinación xerais e particulares para o desenvolvemento das clases de obras definidas no Capítulo III do Título III para os contidos que se regulan nos Títulos IV, V e VI da presente Normativa, e demais disposición sectoriais aplicables que son de obrigado cumprimento para a posterior execución das obras de edificación.
2. O contido dos Proxectos de Edificación desenvólvese no Art. 28. da presente Normativa.



---

## TÍTULO III. INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO

### CAPÍTULO I. Licenzas

#### Art. 23. Licenza urbanística

A licenza urbanística ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licenza verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ao susceptible de apropiación e se as obras e usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

#### Art. 24. Actos suxeitos a licenza

1. Están suxeitos á previa licenza dentro do ámbito do PEPRI, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes consonte a lexislación específica aplicable, todo acto de edificación, así como os actos de uso do solo e subsolo, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso dos mesmos, a demolición das construcións, a colocación de carteis, rótulos e similares, a tala de árbores e calquera outros actos recollidos no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia (Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro).
2. Cando os actos de edificación e uso do solo fosen realizados por particulares en terreos de dominio público, esixírase tamén licenza, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.
3. A falla de autorización ou concesión ou a súa denegación impedirá ao particular obter a licenza e o órgano competente outorgala.

#### Art. 25. Comprobación previa

1. Con carácter previo á solicitude de licenza, os interesados manifestarán ante o Concello o seu propósito de levar a cabo obras, mediante escrito acompañado da descrición sucinta das mesmas e expresiva da categoría de intervención a que corresponden. Igualmente poderán solicitar a inclusión do edificio nun réxime de protección superior ao que tivese asignado nese momento.
  2. Os servizos técnicos municipais comprobarán que as obras previstas encaixan nalgunha das clases de intervención admisibles de acordo co réxime de protección a que está sometido e actuarán en base ao seguinte protocolo:
  3. En caso de discrepancia coa clasificación da intervención, comunicarase ao interesado no prazo de 15 días naturais a contar dende a data de presentación do escrito a que se refire o apartado anterior, no rexistro xeral do Concello, co fin de proceder ao reaxuste da clasificación.
  4. En caso de conformidade coa clasificación procederase do seguinte modo:
    - a) Cando se trate de obras de Mantemento Ordinario, comunicarase ao interesado no prazo de 15 días naturais a contar dende a data de presentación do escrito a que se refire o apartado anterior, no rexistro xeral do Concello, que pode proceder á solicitude de licenza.
    - b) Cando se trate de obras propias das restantes clases de intervención, sinalaranse os elementos a respectar e procederase, no seu caso, ao reaxuste do réxime de protección aplicable, no prazo de 15 días naturais a contar dende a data de presentación do escrito a que se refire o apartado anterior, no rexistro xeral do Concello.
-



---

Pasado este trámite, o interesado poderá presentar a solicitude de licenza, acompañada da documentación a que se refire o Art. 27. .

5. Os prazos para a realización das actuacións reguladas nos apartados anteriores non se terán en conta no cómputo dos establecidos para o outorgamento ou denegación de licenzas, que correrán dende a data de presentación da solicitude, consonte ao establecido na lexislación xeral aplicable.

#### **Art. 26. Resolución de licenzas**

1. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación urbanística e reguladora do patrimonio histórico-artístico e no seu desenvolvemento polo presente PEPRI.
2. O procedemento de resolución das licenzas urbanísticas axustarase ao previsto na lexislación de réxime local, correspondéndolle ao Concello a competencia para outorgar estas.

#### **Art. 27. Consultas previas á licenza municipal**

1. Con carácter voluntario e anterior á petición de licenza, os interesados poderán solicita-la aprobación de consultas previas, para isto deberán presentar unha proposta de intervención, a modo de anteproxecto, que constará como mínimo dos documentos seguintes:

- a) Copia cotexada da escritura de propiedade do inmovible ou da parcela sobre a que se actúa ou documento acreditativo de igual valor administrativo.
- b) Memoria descriptiva
- c) Memoria xustificativa do cumprimento do axuste ás determinacións de PEPRI
- d) Plano de situación, segundo a documentación do PEPRI
- e) Planos de plantas e seccións actuais
- f) Alzados existentes en relación co seu contorno a escala mínima 1:200, segundo a documentación do PEPRI
- g) Fotografías, exteriores e interiores, significativas do estado actual
- h) Proposta a realizar en planta, alzados, seccións e relacións de materiais a empregar incluído propostas de cor no seu caso

2. Con motivo da solicitude de consultas previas, os Servizos Técnicos Municipais poderán recoller información sobre o inmovible obxecto da consulta. A tal fin, facilitaráselles a entrada e os medios necesarios para facer as comprobacións que estimen oportunas, podendo requirir todo tipo de información complementaria.

3. As consultas previas serán informados polos Servizos Técnicos Municipais a obxecto de ditame do Órgano Municipal competente.

#### **Art. 28. Contido dos proxectos de edificación suxeitos a licenza urbanística**

1. Os proxectos técnicos que desenvolvan intervencións sobre edificacións ou parcelas existentes no ámbito do PEPRI deberán 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 Edificacións
- b) O cumprimento das condicións xerais de planeamento aplicables á zona de que se trate.
- c) O estrito cumprimento das condicións específicas aplicables á parcela en cuestión que se conteñan na correspondente ficha Individualizada.
- d) No caso de terse solicitado a aprobación de Consultas Previas, deberase acompañar copia do ditame municipal adoptado.

2. A documentación gráfica do proxecto técnico que na que se fundamenta a licenza, recollerá suficientemente a situación actual do edificio e o seu contorno inmediato, que abranguerá como mínimo a couzada ou cuarteirón na que

---



---

se atope o edificio e aqueles da rúa á que de fronte á edificación, xustificando a adaptación do proxecto mediante a súa planta e alzados a escala mínima 1:100, todo isto sen prexuízo da documentación ordinaria esixible ao proxecto segundo os casos. Entre a documentación a presentar incluírase documentación fotográfica do conxunto ou contorno no que se enclave, así como o alzado do tramo da rúa con inclusión da edificación proxectada e indicación da textura e cor de cantos elementos conformen a edificación.

3. As intervencións de acondicionamento de locais de edificios existentes nos que non sexa necesario a presentación

## **CAPÍTULO II. Deberes xerais de conservación**

### **Art. 29. Obriga de conservar**

1. Os propietarios e titulares, en xeral, dos dereitos reais, sobre os inmobles integrantes do patrimonio cultural incluídos no ámbito do Casco Antigo de O Barco están obrigados a conservarlos, coidalos e protexelos debidamente para asegura-la súa integridade e evita-la súa perda, destrución ou deterioro.

2. O Concello de O Barco garantirá a protección, conservación e arriquecemento do patrimonio cultural do Casco Antigo de O Barco, tendo a obriga de protexer, defender, realizar e dar a coñece-lo valor cultural dos bens que o integran.

3. Correspóndelle ademais adoptar en caso de urxencia, as medidas cautelares necesarias para salvagarda-los bens do patrimonio cultural que se visen ameazados.

### **Art. 30. Expropiación por incumprimento da función social da propiedade**

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

## **CAPÍTULO III. Obras de edificación**

### **Art. 31. Tipos de obras**

As obras de edificación intégranse nos grupos seguintes:

- a) Obras nos edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obra de nova edificación

### **Art. 32. Obras nos edificios**

1. Son aquelas que se efectúan sobre un edificio existente, segundo afecten a todo o edificio ou parte do mesmo, terán carácter xeral, parcial ou puntual.

2. Inclúense dentro das obras nos edificios os seguintes tipos, que poderán presentarse individualmente ou asociados para cada edificio segundo se recolle na páxina de Catálogo das Fichas da Edificación

- a) Consolidación
  - b) Conservación
  - c) Restauración
  - d) Rehabilitación ou Reforma
  - e) Adición de plantas
-



---

#### **Art. 33. Obras de consolidación**

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

#### **Art. 34. Obras de conservación**

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

#### **Art. 35. Obras de restauración**

1. Son aquelas que se precisan para darlle ao edificio ou parte do mesmo unha imaxe ou condicións orixinais, sen que nese proceso se admitan achegas de novo deseño, levándose a cabo en base a probas documentais ou coñecementos certos da anterior situación.
2. Entenderanse dentro desta categoría as seguintes obras: eliminación de engadidos, limpeza ou realización –segundo os casos- de enfuscados, apertura o cerramento de ocos, etc.

#### **Art. 36. Obras de rehabilitación ou reforma**

1. Son aquelas que afectan á redistribución dos espazos interiores sen afectar ás características estruturais do elemento. No caso de que obra afecte a elementos comúns (portais, escaleiras, patios, etc.) estes non deben sufrir alteracións, tanto na estrutura coma nos acabados e decoración.
2. Poderase admiti-la modificación de patios interiores ou de ocos que non sexan da fachada principal, apertura de patios interiores e ocos que non afecten á estrutura, cando estes teñan dimensións notoriamente inferiores aos mínimos establecidos na Normas Xerais de Edificación.

#### **Art. 37. Obras de reestruturación**

Inclúense dentro deste tipo de obras as seguintes:

- a) Reestruturación de cubertas: aquelas que afecten á substitución total ou parcial dos elementos estruturais da mesma, co gallo de axeitala aos novos usos previstos.
- b) Reestruturación do espazo interior do edificio: inclúe o baleirado total con mantemento de fachada ou fachadas.

#### **Art. 38. Obras de adición de plantas**

Comprende a adición de plantas sobre a edificación existente a conservar. Deberá axeita-las súas características ás do edificio existente que se amplía, poñendo moita atención aos remates de cornixas, beirados, e mantemento das características esenciais da cuberta orixinal.

#### **Art. 39. Obras de demolición**

Son aquelas que se realizan para facer desaparecer un edificio ou parte do mesmo, divídense en dúas categorías:

- a) Demolición total: cando supoña a desaparición completa dun edificio, aínda que na parcela sobre a que estivese erixido permanezan outros edificios, sempre que estes poidan seguir funcionando independentemente.
  - b) Demolición parcial: cando supoña a demolición dunha parte dunha edificación.
-



---

#### **Art. 40. Obras de nova edificación**

Inclúense dentro deste tipo de obras as seguintes categorías:

- a) Obras de substitución
- b) Obras de nova planta
- c) Obra de nova planta con conservación de elementos

#### **Art. 41. Obras de substitución**

Son aquelas nas que se demole unha edificación existentes para posteriormente construír unha nova.

#### **Art. 42. Obras de nova planta**

Son aquelas mediante as que se edifica un soar libre de edificación

#### **Art. 43. Obras de nova planta con conservación de elementos**

1. Trátase realización de obras en parcelas que teñen unha edificación en avanzado estado de ruína, o que fai posible só a conservación de elementos illados que se deben incorporar a edificación de nova planta. Tamén se refire ás obras que se poden acometer en edificios que sen ser obxecto de protección total si teñen elementos de interese que se considere necesario manter e caso derrubo.
2. Os elementos a conservar deberán ser integrados adecuadamente no novo deseño.

### **CAPÍTULO IV. Situación fóra de ordenación**

#### **Art. 44. Consideracións xerais**

1. Os edificios, partes de edificios, instalacións ou elementos construtivos erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do presente Plan que resultasen desconformes co mesmo serán cualificados coma fóra de ordenación.
2. Aos efectos do disposto na lexislación urbanística vixente, considéranse totalmente incompatibles co plan os edificios, instalacións e que se atopen nalgunha das seguintes situacións:
  - a) Os que ocupen solo cualificado como viario espazos libres e zonas verdes e equipamentos públicos, con excepción dos afectados por axustes de aliñacións inferiores a 1,00 m.
  - b) Os que se sitúen dentro das Áreas de Xestión deste Plan Especial en tanto non se leve a cabo a ordenación proxectada.
3. Polo demais o resto dos edificios, construcións ou instalacións desconformes coa ordenación do Plan Especial, así como os existentes con anterioridade á entrada en vigor do PEPRI que resulten desconformes coa normativa do mesmo e contén coa preceptiva licenza de ocupación, apertura ou actividade, consideraranse só parcialmente incompatibles.
4. A cualificación de fóra de ordenación non é de aplicación aos inmobles catalogados no presente Plan Especial.

#### **Art. 45. Efectos da cualificación de fóra de ordenación**

1. Nas edificacións, construcións ou instalacións que queden na situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do presente Plan Especial poderán autorizarse as seguintes obras:
    - a) Obras de conservación e mantemento do uso existente
-



- 
- b) As que vaian directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación
2. Nas edificacións, construcións ou instalacións só parcialmente incompatibles poderán autorizarse as seguintes obras:
- a) Tódalas previstas no punto anterior
  - b) As obras de mellora, rehabilitación ou reforma e, no seu caso de ampliación sinaladas na correspondente Ficha Individual.

## **CAPÍTULO V. Obras indicadas por normativa**

### **Art. 46. Obras indicadas na Ficha Individual**

1. As obras indicadas por Normativa na Ficha Individual que fan referencia ao volume fóra de ordenación éelles de aplicación o sinalado no artigo anterior.
  2. As obras indicadas por normativa na Ficha Individual que fan referencia a elementos comúns da edificación (fachadas, cubertas, patios, escaleiras, portais, etc.) considéranse obrigatorias cando se solicite unha licenza urbanística que afecte a todo edificio, ou cando afecte só a unha parte do mesmo na ficha se contemplen obras indicadas referentes a esa parte. Exceptúanse desata obriga as obra que, indicadas por normativa, teñan consideración de obras maiores cando a solicitude de licenza se refira a partidas que, encadrables naquel grupo, constitúan só obras menores.
-



---

## TÍTULO IV. Normas Xerais da edificación

### CAPÍTULO I. Regulación básica e definicións

#### Art. 47. Regulación básica da edificación

1. As condicións ás que se terán que axusta-las edificacións no ámbito do PEPRI serán as expresadas en cada Ficha de Edificación e soares, se fose necesario polas contidas nas Normas Xerais, e polas particulares da correspondente zona de ordenanza; no seu caso, tamén polas condicións estipuladas nas Áreas de Xestión; e en xeral por calquera outra condición establecida no propio expediente de aprobación do PEPRI.
2. A efectos normativos, os termos que se usan decote no articulado terán o significado expresado ao longo do presente Título.
3. De seguido defínense os termos utilizados con máis frecuencia.

#### Art. 48. Parcela

Por parcela entenderase a porción de terreo pertencente a unha soa propiedade, que aparece delimitada e rexistrada como tal nalgún dos catastros oficiais de urbana, e que se grafía en cada ficha do Ficheiro de Edificacións e Soares, numerado consonte aos ditos catastros. A parcela é a base informativa, funcional e estrutural do PEPRI.

#### Art. 49. Peches ou cercados de parcelas

Son os elementos construtivos que serven para delimitar e pechar as propiedades.

#### Art. 50. Solar mínimo

No caso de substitución de edificios considerase como solar mínimo o actual. No resto dos casos atenderase ás especificacións particulares de cada ficha de parcela e ao cumprimento das condicións xerais.

#### Art. 51. Parcela edificable

1. É a parcela que ten as dimensións esixidas –superficie, fronte, fondo e calquera outra condición disposta- para poder soportar edificación. Esta terase que inscribir na área delimitada polas aliñacións oficiais.
  2. Para poder ser edificadas, as parcelas teñen que cumprir a condición de soar, para o cal disporán de:
    - a) Acceso rodado en condicións que permitan, polo menos, a circulación de turismos –se esta é factible dadas as condicións do Casco Antigo- estando as rúas pavimentadas sen que sexa obrigado dispor de encintado de beirarrúas, por tratarse de rúas peonís ou de coexistencia que non teñen anchura suficiente.
    - b) Abastecemento de auga potable, que garanta unha dotación mínima de 200 litros por habitante e día.
    - c) Evacuación de augas residuais mercé á rede de saneamento suficiente para un caudal mínimo de 200 litros por habitante e día.
    - d) Existencia de liña de distribución de enerxía eléctrica capaz de subministrar un mínimo de 3 kw por vivenda ou equivalente para outros usos.
  3. Asemade deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas de urbanización establecidas no PEPRI.
-



---

#### **Art. 52. Aliñacións exteriores e interiores**

1. As aliñacións exteriores son as que se fixan nos planos do presente PEPRI para indicar a separación dos espazos de dominio público: vías, rúas e prazas ou de calquera outro espazo de uso público.
2. As aliñacións interiores son as que se poden establecer no interior das parcelas para deslinda-las partes das mesmas que son edificables das que non o son.
3. As aliñacións só se poderán exceder con corpos voados, engadidos, beirís e outros elementos semellantes, nos termos e condicións establecidos na presente Normativa, mantendo –en todo caso- a continuidade coa planta que teña a consideración de baixa e nas súas inferiores. Non terán tal consideración os aparatos de instalación de climatización, cuxa instalación queda expresamente prohibida, segundo se reflicte na actual ordenanza.

#### **Art. 53. Fronte de parcela**

É aquel que forma o lado ou lados de parcela cualificada que son coincidentes coa aliñación exterior.

#### **Art. 54. Fachada**

Considéranse fachadas cada un dos cerramentos exteriores exentos dun edificio, formados por planos verticais ou pendente superior ao 60%, coincidentes coas aliñacións exteriores e interiores. Poden ter ocos ou ser cegas.

#### **Art. 55. Retranqueo ou recuado**

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

#### **Art. 56. Entrantes na liña de fachada**

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

#### **Art. 57. Soportal ou pórtico**

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

#### **Art. 58. Corpos saintes ou voos**

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

#### **Art. 59. Parede medianeira**

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

#### **Art. 60. Rasante**

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

---



---

#### **Art. 61. Planta**

É toda superficie acondicionada para desenvolver nela unha actividade. No PEPRI considéranse os seguintes tipos de plantas en función da súa posición no edificio:

- a) Soto
- b) Semisoto
- c) Planta baixa
- d) Planta alta
- e) Espazo baixo cuberta

#### **Art. 62. 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 beirarrúa, da rúa ou do terreo en contacto coa edificación, segundo os casos. Non computará a efectos de edificabilidade.

#### **Art. 63. Semisoto**

É a planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante da beirarrúa, da rúa ou terreo en contacto coa edificación -segundo os casos-, sen que a cara inferior do seu teito exceda en ningún punto 1,00 m por riba de dita rasante.

#### **Art. 64. Planta baixa**

É a planta inferior da edificación cuxo piso está na rasante da beirarrúa, rúa ou terreo en contacto coa edificación -segundo os casos-, ou por riba desa rasante.

#### **Art. 65. Plantas altas**

Son aquelas que están por riba da planta baixa e debaixo da cornixa.

#### **Art. 66. Espazo baixo cuberta**

É a parte da edificación existente entre o forxado que serve de teito á última planta de piso e o forxado de cuberta. Permite o seu uso expresamente de modo dependente da planta inmediatamente inferior.

#### **Art. 67. Cubertas**

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

#### **Art. 68. Liña de cornixa**

1. É a definida pola intersección entre o plano de fachada na proxección vertical da aliñación e a cara inferior do forxado de cuberta.
  2. No caso de haber recuados, a liña de cornixa estará definida pola intersección entre a nova liña de fachada no recuado e o faldrón de cuberta imaxinario que nacería da liña de fachada na aliñación. En ningún caso a diferenza de cota entre este punto e a cara inferior do voado do forxado de cuberta será maior de 60 cm.
-



3. Nos casos de reformas e ampliacións, cando sexa posible, segundo o establecido na presente Normativa, permitirase axustar as dimensións das alturas ás preexistentes na mesma edificación.

#### **Art. 69. Altura máxima sobre rasante das edificacións**

1. É a distancia existente entre a rasante da edificación ou do terreo e a liña de cornixa, medida verticalmente no punto medio do plano de fachada no seu encontro coa liña de rasante prevista.
2. Cando a parcela dispoña de varias aliñacións -contiguas ou descontinuas- determinarase o punto de referencia de cada unha delas.
3. A altura máxima sobre rasante de cada edificación fixarase na correspondente ficha individualizada. Nos casos en caso de non estea explicitamente establecida, a altura máxima da rasante das edificacións axustarase aos seguintes valores en función do número de plantas:

- a) Unha planta PB  $\leq 3,00$  m
- b) Dúas plantas (B+I)  $\leq 5,90$  m
- c) Tres plantas (B+II)  $\leq 5,90$  m
- d) Catro plantas (B+III)  $\leq 11,30$  m  
[Cumio  $\leq$  (Plantas + 5,00 m)]

#### **Art. 70. Altura de cuberta**

1. É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou o punto máis alto do cumio. En ningún caso será superior a 5,00 m medidos en proxección vertical dende a liña executada de cornixa.
2. Nos casos de reformas e ampliacións, cando sexa posible, segundo o establecido na presente Normativa, permitirase axustar as dimensións das alturas ás preexistentes na mesma edificación.

#### **Art. 71. Altura de planta baixa**

1. É a distancia vertical existente entre a soleira do edificio e a cara inferior do primeiro forxado.
2. A altura da planta baixa non será inferior aos 2,20 m, e nunca superior aos 3,00 m.
3. Nos casos de reformas e ampliacións, cando sexa posible, segundo o establecido na presente Normativa, permitirase axustar as dimensións das alturas ás preexistentes na mesma edificación.

#### **Art. 72. Altura de pisos**

1. É a distancia vertical existente entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.
2. Nos casos de reformas e ampliacións, cando sexa posible, segundo o establecido na presente Normativa, permitirase axustar as dimensións das alturas ás preexistentes na mesma edificación.

#### **Art. 73. Ocupación da parcela pola edificación**

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

#### **Art. 74. Ocupación baixo rasante**

É a superficie ocupada pola planta soto da edificación.

---



---

#### **Art. 75. Edificabilidade**

Superficie máxima edificada ou o aproveitamento construtivo máximo atribuído a unha parcela dada. É un valor que figura decote nas fichas individualizadas en m<sup>2</sup> construídos ou construíbles. No seu defecto figurará na norma particular aplicable.

#### **Art. 76. Edificacións complementarias**

Son os corpos edificados exteriores ao volume edificado de uso principal construídos para acoller usos complementarios. Agás prohibición expresa, autorízanse nelas os usos de obradoiro familiar e/ou artesanal, sociocultural, garaxes, almacéns ou instalacións ao servizo do uso principal.

#### **Art. 77. Usos**

É o destino ao que se pode dedicar a edificación e os espazos non edificables

#### **Art. 78. Usos principais ou característicos**

Son aqueles que se autorizan en cada zona de ordenanza, no espazo de parcela edificable delimitada por aliñacións exteriores ou interiores; ou –no seu caso- por aplicación da edificabilidade que lle corresponda.

#### **Art. 79. Usos complementarios**

Son aqueles que se autorizan xunto co uso principal para cada zona de ordenanza, en calquera punto da parcela edificable, podendo localizarse tanto dentro como fóra do volume edificado principal.

#### **Art. 80. Usos prohibidos**

Son aqueles que as Normas xerais ou particulares non consenten expresamente.

#### **Art. 81. Tipoloxía edificatoria**

1. Modelo construtivo básico que serve de contedor dos usos considerados na presente Normativa.
  2. As edificacións a que poden dar lugar estes modelos baséanse na tipoloxías existentes no propio Casco Antigo de O Barco, así como naquelas outras que xa leva depurado a experiencia do uso de novas tecnoloxías e aportes de deseño contemporáneo.
  3. A tipoloxía virá definida polo seguintes parámetros:
    - a) Os definidos na Ficha Individual de Edificios e Soares, a saber: nº de plantas, altura de cornixa, fronte e fondo da edificación, superficie baleira e ocupada da parcela, planta xeral e planta cuberta. De igual maneira as expresadas no epígrafe das obras permitidas –no seu caso- ou nas observacións.
    - b) Outros parámetros:
      - Exteriores:
        - Paramentos interiores da edificación
        - Ocos
        - Corpos voados
        - Entrantes
-



- Carpintería exterior
- Soportais
- Cuberta
- Patios de parcela
- Preexistencias construtivas ou vexetais na parcela
- Parcelario

Interiores:

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

#### **Art. 82. Preexistencias**

Baixo este común denominador agrúpanse todos aqueles 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 espazo do Casco Antigo de O Barco. Veñen ser –no seu conxunto- o que se deu 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.

### **CAPÍTULO II. Condicións xerais de uso**

#### **Art. 83. Condicións e control de uso**

1. O uso do solo, do subsolo e da edificación será o regulado polo PEPRI.
2. Como regra xeral autorízase ao mantemento dos usos actuais en tanto non resulten expresamente contraindicados pola súa molestia, insalubridade, nocividade e perigo ou incompatibilidade no edificio.
3. No caso de peche ou cese da actividade actual, aplicarase ao inmovible de que se trate o disposto no PEPRI.
4. Toda reforma, mellora, rehabilitación ou consolidación deberá servir para compatibiliza-las condicións de uso do edificio coas disposición do PEPRI.
5. Ningún uso ou actividade suporá o deterioro das condicións de protección do patrimonio edificado, debéndose supeditar o uso –en calquera caso- á conservación do inmovible en cuestión.
6. Os edificios e partes dos mesmos que se destinen a cada uso, deberán cumprí-la presente Normativa, así como a sectorial de aplicación e as normas que regulan a actividade edificatoria para o uso pretendido.

#### **Art. 84. Regulación dos usos existentes**

1. Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor do PEPRI e admitidos por este que non dispuxesen de licenza de apertura, deberán solicita-la licenza no prazo de seis (6) meses dende a súa entrada en vigor.
2. Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor do PEPRI que resulten incompatibles coa ordenación do mesmo logo da concesión da preceptiva licenza de apertura ou actividade serán cualificados como fóra de ordenación. Nas edificacións ou locais que se atopen nesta situación poderán realizarse obras encamiñadas á mellora das condicións dos mesmos e da adopción de medidas correctoras que garantan o cumprimento da lexislación vixente en materia de medio ambiente e seguridade pública, non permitíndose o aumento de volume.

#### **Art. 85. Clasificación de usos permitidos**

Os usos establecidos como permitidos no PEPRI, e a súa regulación, son os seguintes:

---



---

Nº	Uso	Categ.	Descrición
01	Vivenda	1ª	Unifamiliar
		2ª	Plurifamiliar ou colectiva
02	Industrial	1ª	Obradoiro familiar e/ou obradoiro artesanal, compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio
		2ª	Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. Pequena industria
03	Comercial	1ª	Locais comerciais en planta baixa e soto ou semisoto compatibles co uso de vivenda
		2ª	Edificios dedicados a actividades comerciais con exclusividade ou ocupando este uso máis do 60% da superficie edificada total
04	Administrativo e oficinas	1ª	Oficinas e despachos profesionais anexos á vivenda do titular, ou en plantas baixas, altas ou áticos de edificios, sen superar o 60% da superficie edificada total dos mesmos
		2ª	Oficinas oficiais e oficinas privadas en edificios destinados a este uso exclusivamente, ou con máis do 60% da superficie total dedicada a ese fin
05	Hoteleiro	Única	Instalacións para o aloxamento temporal con independencia do número de camas e da superficie construída
06	Garaxe-aparcadoiro	1ª	Garaxes para o uso do edificio (vivenda ou negocio) no que estean situado e que, polo tanto non constitúen – de seu- un negocio, senón un uso particular. Estarán situados na planta baixa, sotos ou semisotos do edificio, ou en local anexo ao mesmo. A súa superficie non poderá exceder da correspondente a dúas (2) prazas por vivenda ou 100 m <sup>2</sup> construídos
		2ª	Garaxes para uso público con carácter de negocio. Poden situarse en edificio exclusivo ou nas plantas baixas, sotos e semisotos da edificación
07	Sanitario-asistencial	Única	Corresponde aos edificios e locais adicados á atención e/ou aloxamento de enfermos e accidentados, tales coma clínicas, dispensarios, centros de saúde, etc.; tamén a aqueles que poidan dar asilo e servizos de atención á poboación desprotexida: nenos, vellos, diminuídos, probes, etc., incluíndose neste uso as garderías e xardíns de infancia
08	Docente	Única	Corresponde ás actividades formativas de ensino e as complementarias con eles relacionadas
09	Socio-cultural e Recreativo	1ª	Establecementos de hostelería en xeral, así como os adicados a espectáculos públicos e actividades recreativas compatibles coa vivenda, con capacidade non maior de 150 persoas e superficie ≤ 250 m <sup>2</sup>
		2ª	Establecementos de hostalería en xeral, así como os adicados a espectáculos públicos e actividades

---



---

10	Deportivo	Única	recreativas compatibles coa vivenda, con capacidade maior de 150 persoas e superficie > 250 m <sup>2</sup> Corresponde aos espazos e locais adicados ao exercicio, exhibición e/ou ensino da cultura física e do deporte
11	Relixioso	Única	Corresponde aos locais e edificios adicados ao culto de calquera relixión
12	Almacén	Única	Corresponde aos espazos adicados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados sen servizo directo ao público, compatibles coa vivenda e coas zonas residenciais
13	Servizos xerais	Única	Corresponde aos edificios, locais e/ou parcelas adicadas aos servizos xerais de infraestrutura: auga, saneamento, electricidade, telecomunicacións e outros de similares características

#### **Art. 86. Regulacións particulares dos usos permitidos**

1. O uso industrial corresponderá a instalacións de carácter artesanais e só se admitirá en edificios con uso predominante residencial ou en anexos a vivendas unifamiliares.

2. Respecto do uso comercial, estarán prohibidas as grandes superficies comerciais, entendendo por tales os establecementos abertos baixo un só nome comercial de superficie dedicada á venda ao público maior de 500m<sup>2</sup>. Nos establecementos comerciais cunha superficie comprendida entre os 200 m<sup>2</sup> e os 500 m<sup>2</sup> , o outorgamento de licenza de obras poderá condicionarse á previa aceptación polo Concello das condicións de accesibilidade que a promoción deberá executar para minimiza-lo impacto da instalación.

3. Respecto do uso garaxe-aparcadoiro, este uso reducirase aos existentes de carácter particular autorízase, aos autorizados polo PEPRI e aos públicos expresamente previstos no mesmo. Nos edificios de nova planta non se establece limitación de número de plantas, sempre que se poida construír e sexa favorable o informe arqueolóxico preceptivo no seu caso. Nos edificios existentes –calquera que se sexa o seu grao de catalogación- poderá autorizarse este uso dependendo da previa disposición de accesos ou da recuperación dos ocios da fachada orixinal, sempre que a regulación da protección así o autorice.

#### **Art. 87. Usos prohibidos**

1. Tódolos demais non incluídos no Art. 86. , así coma os establecementos adicados ás seguintes actividades recreativas e de azar, así como de ocio e lecer recollidas no Anexo do Decreto 160/2005, do 2 de xuño, polo que se modifica o Decreto 292/2004, polo que se aproba o Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia:

- a) Salóns de xogo de máquinas de azar, tipo A, A especial e tipo B
  - b) Salóns recreativos de máquinas de azar, tipo A
  - c) Salas de festa
  - d) Discotecas
  - e) Salas de baile
  - f) Pubs
  - g) Karaoke
  - h) De exhibicións especiais
-



- i) Tablaos flamencos
- j) Café-teatro, café-concerto, café-cantante

2. Os establecementos existentes incluídos no apartado anterior, que contén coa preceptiva licenza municipal de actividade no momento de entrada en vigor do PEPRI rexeranse polo establecido no Art. 84. .

### **CAPÍTULO III. Condicións xerais de volume e ocupación**

#### **Art. 88. Volume edificable**

1. O volume máximo edificable será o resultante de aplicar os parámetros de superficie e altura expresados na ficha individualizada, así coma nos reflectidos no planos de planta xeral, alzados e planta de cuberta, completados no seu caso polo regulado na ordenación xeral dos espazos baixo cuberta contido no presente capítulo.
2. No caso de probarse de xeito fidedigno a existencia de contradicións entre os parámetro numéricos actuais de superficie e altura de cornixa expresados na ficha individualizada e a realidade física do inmovible existente no momento da aprobación definitiva do PEPRI, prevalecerán os reais reaxustándose sen máis os parámetros da regulación segundo a ordenación prevista no PEPRI.

#### **Art. 89. Ocupación**

1. É a parte da parcela edificable sobre a que se pode edificar, será a definida polas aliñacións interiores e exteriores reflectidas nos planos de planta xeral e virá expresada en m<sup>2</sup> construídos na ficha correspondente, tanto para a edificación principal como para as auxiliares restantes que estean permitidas na parcela.
2. Se nalgún caso excepcional non estivesen definidas nas fichas as condicións de ocupación dalgunha das parcelas, estableceranse con carácter xeral a seguinte regulación:
  - a) Nas parcelas que estean completamente ocupadas e nas menores de 120,00 m<sup>2</sup>, poderase ocupar a totalidade da parcela, agás que estea prohibido na ficha particular, supón por tanto unha ocupación do 100% da superficie logo das correccións debidas á ordenación.
  - b) No resto de parcelas a ocupación máxima será do maior dos valores entre 120,00m<sup>2</sup>, e o 50% da superficie logo das correccións debida á ordenación.

#### **Art. 90. Edificabilidade**

1. A edificabilidade ou volume máximo edificable será o resultante de aplicar os parámetros de superficie e altura expresadas na Ficha individual.
2. Os corpos voados das aliñacións non contabilizarán a efectos de edificabilidade coando expresamente estean permitidos para a edificación referida.
3. Se nalgún caso excepcional no estivesen definidas nas dichas as condicións de edificabilidade dalgunha parcela, estableceranse con carácter xeral as seguintes:
  - a) Nas parcelas catalogadas que estean completamente ocupadas e nas menores de 120,00m<sup>2</sup>, poderase edificar na totalidade da parcela, agás que estea expresamente establecido na ficha particular. Neste caso establécese un límite máximo de edificabilidade de 1m<sup>2</sup> de teito por cada m<sup>2</sup> de solo de parcela edificable (coeficiente de 1m<sup>2</sup>teito/m<sup>2</sup>solo).
  - b) Nas parcelas edificables cunha superficie comprendida entre 120,00 e 200,00m<sup>2</sup>, establécese un límite máximo de edificabilidade de 0,70m<sup>2</sup> de teito por cada m<sup>2</sup> de solo de parcela edificable, podendo alcanzar un valor mínimo global igual ao do tramo inferior, 120,00m<sup>2</sup>. (coeficiente de 0,70 m<sup>2</sup>teito/m<sup>2</sup>solo).
  - c) Nas parcelas edificables cunha superficie maior de 200,00m<sup>2</sup>, establécese un límite máximo de edificabilidade de 0,60m<sup>2</sup> de teito por cada m<sup>2</sup> de solo de parcela edificable, podendo alcanzar un valor mínimo global igual ao do tramo inferior, 140,00m<sup>2</sup>. (coeficiente de 0,60 m<sup>2</sup>teito/m<sup>2</sup>solo).



---

#### **Art. 91. Altura**

1. A altura expresarase en número de plantas, tanto nos planos de ordenación como na ficha correspondente, indicando tamén o seu valor actual antes das posibles correccións debidas á ordenación proposta.
2. A altura medirase sempre no punto medio do plano ou planos de fachada no caso de edificios cun fronte de fachada  $\leq 12$  m. Si se excedese esta lonxitude tomaranse valores cada 10,00 m a partires do punto máis baixo, podendo escalonar a edificación sen que esta poida exceder en ningún punto da mesma 0,60 m da altura máxima establecida, agás que se trate de obras de conservación, rehabilitación ou reestruturación e se tivese producido xa unha maior diferenza de altura na edificación existente.
3. Cando se trate de solares con desniveis entre a aliñación exterior e interior, a aplicación da altura referenciarase á superficie teórica de contacto, definida polas rasantes. A partires da mesma deberá graduarse a edificación de xeito que nos primeiros 10,00m de fondo medirase a altura sobre da rasante exterior. A partires dos 10,00 m volverá a computarse a altura referenciada á superficie de contacto.
4. As edificacións existentes cuxo número de plantas exceda do definido no correspondente plano e ficha, non se entenderán coma fóra de ordenación, agás as que expresamente se faga constar esta condición; se ben, no caso de derrubo deberá axustarse ao establecido no presente PEPRI.
5. Nas construcións de nova planta, a altura libre mínima da planta baixa será de 2,70 m; sendo a máxima nunca superior aos 2,90 m. A altura libre mínima das plantas restantes non será inferior aos 2,50 m. Con carácter excepcional -tratándose de edificios de carácter dotacional-, poderanse autorizar alturas superiores na planta baixa, previa a correspondente xustificación.
6. Nas obras de rehabilitación ou reestruturación en edificios catalogados será aplicable o disposto no apartado anterior.
7. Por riba da altura permitida, no espazo do baixo cuberta, permitiranse instalacións de todo tipo, e mesmo a utilización para o uso principal ao que se destine a edificación, de acordo coas normas establecidas para o aproveitamento cuberta no presente capítulo, sempre que tal condición non se prohiba na correspondente Ficha particular.

#### **Art. 92. Cubertas**

1. Os edificios remataranse con cuberta inclinada, salvo excepcións explícitas nas fichas particulares.
  2. A formación de pendentes farase cara a propia finca ou espazo público, de conformidade coas seguintes regras:
    - a) As cubertas arrancarán directamente por encima do último forxado, ou substituirán a este na súa posición prevista en caso de non executarse.
    - b) Cada plano de cuberta terá un ancho máximo equivalente á cruxía do propio edificio e un fondo medido en planta no sentido da liña de máxima pendente, de 10m, agás que puntualmente se poida superar en función das condicións que establece a Ficha Individual)
    - c) A superficie de baixo cuberta computará a efectos de cálculo da superficie máxima edificable, con independencia do uso ao que se destine.
    - d) Permítese a formación de beirados, con voos que non superen un cuarto do ancho de rúa e como máximo de 0,60m, poderán ser maiores no caso de conservarse o preexistente nos casos de obras nos edificios existentes. Serán preferentemente de viguetas de madeira e taboleiro de cuberta en madeira; poderán estar acabados en formigón ou outras solucións derivadas de usos locais, sempre que non se trate de testeiros de vigas ou solución estruturais e estean resoltos con criterios de esvelteza propios dos acabados tradicionais.
  3. Permitirase o aproveitamento baixo cuberta para o uso principal da edificación, sempre que non se prohiba expresamente na ficha particular, computando a efectos de edificabilidade.
  4. O aproveitamento baixo cuberta, de ser permitido, quedará limitado polos seguintes parámetros:
    - a) Polas condicións estipuladas na ficha particular, se é o caso.
-



b) A altura máxima do cumio ou da cuberta se esta non vén expresada nas condicións da zona ou nas específicas de cada edificio, será de 4,00m., medidos a partires da cara superior do último forxado construído, quedan eximidos desta esixencia os supostos de espazos a dobre altura que afecten ao baixo cuberta.

c) A altura mínima útil para cómputo de edificabilidade entre o solo e a cuberta será de 1,50m.

d) A inclinación dos panos de cuberta, non excederá en ningún caso os 30°, agás expresa indicación do contrario

e) Agás as que se expliciten doutro xeito na documentación (literaria ou gráfica) tódalas construcións que se permitan por enriba dos panos de cuberta (chemineas, bufardas, claraboias, lucernarios, antenas, etc.), quedarán inscritos dentro da envolvente definida por: un plano paralelo ao da cuberta executada a unha distancia de 1,20 m e un plano cunha inclinación máxima de 65° a partires da liña de beiril. Será excepción desta esixencia os elementos catalogados xa existentes (chemineas, etc.).

f) Só se permitirán as novas bufardas que fiquen representadas na documentación gráfica, ou figuren explicitamente como permitidas nas fichas individualizadas e nos planos de ordenación.

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

#### **Art. 93. Aliñacións**

O presente PEPRI distingue os distintos tipos de aliñacións:

a) Aliñacións que se manteñen.

b) Aliñacións que se corríxen.

c) Novas aliñacións.

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

#### **Art. 94. Retranqueos ou recuados**

1. Nas zonas onde se establezan recuados obrigados en planta baixa non se poderá ocupar con edificacións de ningún tipo o terreo comprendido entre a liña de recuado e o solo público, excepto os muros de peche de parcela.

2. Permite-se, en calquera caso, a ocupación baixo rasante, grafitada nos planos de ordenación aínda que a liña de edificación en planta baixa figure recuada respecto ao límite de parcela.

#### **Art. 95. Parcelas con espazo libre ou xardín**

1. Considéranse parcelas con espazo libre ou xardín as superficies que o PEPRI sinala especificamente co fin de preservar espazos de interese ambiental ou susceptibles de ser axardinados, ou pola súa contribución á imaxe global da vila como espazos libres de edificación.

2. Nestes casos, cando se realicen obras de conservación ou rehabilitación da edificación existente, poderase traspasar a aliñación interior cun incremento de ocupación máximo do 10% sobre a parte da parcela no ocupable, por unha soa vez a partires da entrada en vigor destas ordenanzas e sen superar en ningún caso os 60m<sup>2</sup>. Este incremento de ocupación non poderá aparecer no caso de existencia de elementos vexetais de interese ou outros valores ambientais ou culturais que deban ser preservados.

#### **Art. 96. Patios de cuarteirón**

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



2. Nas parcelas onde non haxa construcións e/ou xardíns protexidos poderá edificarse o 50% da parcela soamente na planta de soto, e sempre que o forxado do seu teito permita, como mínimo 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 permitirase sempre que non se prohiba na ficha individualizada, unha ocupación máxima do 25 % da parcela libre de edificación para garaxes ou construcións auxiliares á vivenda ou para almacéns no caso doutros usos principais, cun máximo de 50m<sup>2</sup>.

4. Nos casos onde xa se ocupase máis superficie de parcela con edificacións complementarias, respectarase esa ocupación, se nada se di en contra na ficha individualizada correspondente.

#### **CAPÍTULO IV. Condicións hixiénico-sanitarias**

##### **Art. 97. Condicións hixiénicas dos locais**

1. En tódalas obras de nova edificación serán esixibles os mínimos de habitabilidade establecidos na lexislación aplicable: lexislación autonómica sobre habitabilidade, Código Técnico da Edificación, etc.

2. Nos casos de rehabilitación, cando estea fóra do réxime de actuación aplicable en virtude das esixencias de protección definidas no presente Plan Especial, tenderase a cumprir os mínimos de habitabilidade ou das condicións técnicas na medida do posible, preservando os valores histórico-artísticos que aconsellaron e motivaron a protección con carácter prioritario sobre a lexislación citada se existe a posibilidade de deturpación dos citados valores, requiridas polo seu nivel de protección.

##### **Art. 98. Iluminación e ventilación directa**

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.

##### **Art. 99. Chemineas de ventilación**

Permitíranse chemineas de ventilación, condutos de ventilación e ventilación forzada en aseos, baños, locais de calefacción, de lixo, de instalacións, de escaleiras, despensas e garaxes.

##### **Art. 100. Escaleiras**

1. As escaleiras con utilización polo público cumprirán a normativa sectorial de aplicación e, en calquera caso, non poderán ter unha anchura inferior a 1,00 m. A ventilación e a luz poderán ser directas dende a rúa ou patio (sempre que o oco teña unha superficie mínima de 1,00m<sup>2</sup> en cada planta alta) ou por medio de lucernarios, con superficies en planta superiores aos 2/3 da que teña a caixa de escaleiras.

2. Prohíbense as escaleiras exteriores nos edificios de máis de dúas plantas, agás que se conteña outra disposición na ficha individualizada correspondente. En calquera caso o espazo situado baixo as escaleiras exteriores estará pechado por paramentos verticais situados na súa proxección nunha altura mínima de 2,40m.

##### **Art. 101. Portais**

O portal terá dende o oco de entrada ata o núcleo de comunicacións verticais un ancho mínimo de 1,60 m. O oco de acceso ao portal non terá menos de 1,20m., e deberá dispor de portas practicables de, como mínimo, 0,90 m. de ancho. Exceptúanse desta condición os ocos e portais existentes.



---

#### **Art. 102. Condicións particulares en edificios catalogados**

Ao disposto no TÍTULO V.CAPÍTULO III. non será de aplicación obrigada ás obras de rehabilitación de edificios catalogados, que se axustarán, neste eido ás condicións existentes cando o cumprimento dos parámetros dalgún dos citados artigos poida ir en contra das condicións de protección aplicables ao edificio.

#### **Art. 103. Patios de parcela**

Regularanse nas súas características pola lexislación vixente en materia de habitabilidade.

### **CAPÍTULO V. Condicións estéticas**

#### **Art. 104. Aplicación**

Amais da suxeición ao disposto na ficha Individualizada, e no caso de que as determinacións alí contidas non sexan suficientes para encarar adecuadamente o proxecto, estarase ao disposto nos seguintes artigos que, en calquera caso, terán carácter complementario ás disposicións da dita ficha Individualizada correspondente.

#### **Art. 105. Carácter da edificación**

Para definir as condicións estéticas das que debe partir o proxecto de edificación, procederase a levar a cabo unha análise da edificación do contorno inmediato que abranguerá como mínimo o cuarteirón no que se atopa o edificio e aqueles da rúa a que de fronte a edificación, co seguinte contido:

a) Memoria descritiva 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 mencionadas edificacións, facendo referencia a súa inclusión ou non no Catálogo de edificacións protexidas incorporado ao presente PEPRI.
- Características das fachadas en canto ao seu ancho de fronte, liña de cornixa, proporción entre vanos e ocós, tratamento de ocós, voos e materiais empregados, etc.

b) O proxecto deberá xustificar a adecuación da edificación que se pretende co contorno, en función do resultado da análise e dos criterios de deseño que se conteñen nos artigos que veñen a seguir.

#### **Art. 106. Fragmentación de fachadas**

O PEPRI, en certos casos pode permitir actuacións unitarias sobre máis dunha parcela, pero no caso de que así se dispoña na Ordenanza aplicable será preceptivo que o proxecto recolla, mercé a elementos estruturais ou de composición a realidade parcelaria anterior. En calquera caso, limitarase o ancho de fachada servido por un único portal a agrupación máxima de dúas parcelas orixinais. Esta norma poderase flexibilizar se fica debidamente xustificada a adecuación do ritmo e da secuencia de volumes da nova edificación ao contorno.

#### **Art. 107. Liña de cornixa**

1. A liña de cornixa axustarase á que se autorice expresamente na ficha Individualizada, e nos planos de ordenación de alzados.
  2. A liña de cornixa resultante deberá graduarse, seguindo se é o caso, o mesmo ritmo de fragmentación da fachada.
-



---

#### **Art. 108. Estruturação da cuberta**

1. Compatibilizarase o establecido no Art. 92. CAPÍTULO III. Art. 92. coas características da edificación lindeira, axustando, se é o caso, as pendentes das mesmas.
2. Haberase de coidar a conexión entre canalón e baixante da seguinte maneira:
  - a) Dispoñendo unha peza especial que produza unha solución de continuidade entre baixante e canalón.
  - b) Mercé a continuidade lateral do canalón ata o plano de situación da baixante.

#### **Art. 109. Liña de forxado e semisoto**

1. Dentro dos supostos contidos no Art. 91. , xustificarse o reparto de alturas dos distintos pisos en base á edificación lindeira.
2. Permitirse a construción de plantas de semisoto sempre e cando estivese xustificada polas características de uso ou co espírito de integrar a nova edificación cos edificios lindeiros.

#### **Art. 110. Corpos voados**

1. Permítese a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado aberto de carácter tradicional.
  2. As condicións particulares para estes elementos son as seguintes:
    - a) Balcóns: admitense nunha ou varias plantas, asignados a un, varios ou todos os ocos de fachada, así como a combinación destas posibilidades. Recoméndase o deseño do balcón por oco ou a agrupación nun balcón dos ocos centrais, cando menos na planta primeira. O voo non excederá dos 0,60 m en total, excepto en casos de restauración onde as dimensións serán as contrastadas da realidade edificada.
    - b) Corredores. Espazos abertos con chan e cubertos polo forxado de cuberta, emprazados na planta superior da edificación. Admitense nas plantas superiores da edificación ou en outras expresamente detalladas na ficha particular. Voados respecto da aliñación un máximo dun sexto do ancho da rúa a que dan ou 0,90 m, poden ter o paramento recuado nunha dimensión menor ou igual a 0,30 m dende a liña de fachada.
    - c) Beirados: disporanse como prolongación da cuberta cun voo máximo de 30 cm. a contar dende o plano de fachada no caso de fachadas (ou fracción delas) sen corredor ou balcón, e a contar dende todos os planos da varanda protectora no caso de edificacións que contén con algún destes dous elementos tipolóxicos.
  3. Prohibense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías. Para ser considerado coma galería ou miradoiro o corpo voado deberá ter acristalado como mínimo o 80 % da superficie dos seus paramentos.
  4. As condicións particulares para estes elementos son as seguintes:
    - a) Miradoiros: admitense en tódalas plantas, serán individuais por oco, non excedendo de dous por planta, podendo agrupar dous ocos na planta máis elevada. O voo non excederá dos 0,70 m en total. Disporán de cuberta propia en cada planta.
    - b) Galerías: Espazos acristalados en todo o seu perímetro, voados respecto a liña de fachada e que agrupan un ou varios ocos ; permítese voados respecto da aliñación nun máximo de 0,90m, poden ter o paramento recuado nunha dimensión menor ou igual a 0,30m.
    - c) Falsas galerías: ocos, emprazados no plano de fachada, fachadas ou volumes voados de fachada, de tamaño maior a 3 veces os ocos de referencia de fachada e proporcións apaisadas (con maior ancho que alto). Autorízanse nos casos expresamente citados na ficha individual.
    - d) Aberturas con antepeito: o oco responderá aos criterios xerais de proporcións, con tendencia vertical e a varanda situarase no plano de fachada ou con un voo máximo de 0,25 m respecto a dito plano e a cada lado dos extremos do oco.
-



---

5. Prohíbese a formación de voos mercé á prolongación do forxado en todo o seu espesor, por producir solucións que non se axeitan ás características da arquitectura do Casco Antigo de O Barco. Xa que logo, recoméndase a formación do piso dos corpos voados permitidos mercé a estruturas complementarias (canzorros), co recrecido dos muros de cerramento, ou co deseño acaído do dito forxado (achafranado de arestas, frisos, etc.).

#### **Art. 111. Proporción oco/muro**

Terá en conta a súa integración coas edificacións protexidas do contorno, ben por adecuación, ben por contraste.

#### **Art. 112. Carácter dos ocos e vanos**

1. Os ocos das plantas altas poderán encetarse á altura do forxado correspondente para formar portas de aire, ventás de balcón e comunicación con galerías e miradoiros, ou constituiren ventás.

2. Malia que os ocos tradicionais poden supor un certo contrasentido cos requirimentos da vivenda actual, seguirase en todo caso nas portas de aire e ventás de balcón o criterio de respectar as proporcións verticais e non apaisados. As proporcións serán maiores de 1,7 a 1.

3. No caso de ventás, estas poderán ser cadradas ou rectangulares; neste caso a proporción entre verticalidade e horizontalidade debe ser a mesma que a consignada para ventás de balcón, portas de aire ou portas de galería ou miradoiro, agás se se xoga no mesmo pano de fachada con ventás e portas de aire, onde se poderá compoñer sen este requisito.

4. 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 illados dentro da composición da fachada.

#### **Art. 113. Soportais**

1. Os soportais terán unha altura mínima de 2,70m e máxima de 4,00 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 poderán dispor (aínda que coa estilización necesaria a un deseño actual) de base, fuste e capitel. Os linteis serán, preferiblemente, rectos.

3. O material empregado na súa construción poderá ser fábrica enfuscada ou pedra. Para os linteis poderase utilizar a madeira. Excepcionalmente, poderanse utilizar outros materiais sempre que se xustifiquen convenientemente.

#### **Art. 114. Tratamento de plantas baixas e locais comerciais**

1. Obras de nova planta:

a) A planta baixa terá un tratamento igual ao resto do edificio, con expresión nidia 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 a:

- Relación oco/muro.
- Liñas e ritmos verticais compositivos.
- Tamaño e proporción dos ocos.
- Materiais de fachada (tanto os construtivos coma os ornamentais).

2. Obras de rehabilitación ou reforma (comprobar a denominación):

---



---

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 suficiente. Tamén se aportará semellante documentación dos edificios lindeiros ao que vaia ser obxecto de reforma.

3. Plano do escaparate e acceso:

O plano dos escaparates, se os houbese, e o das portas de acceso aos locais comerciais recuarase 0,25 m. da aliñación da fachada correspondente.

4. Rasgado de ocos:

Non se permitirá nos edificios catalogados, nin nos que conformen o seu contorno, o rasgado horizontal de ocos de fachada para aumentar os 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.

#### **Art. 115. Materiais**

1. As fachadas das edificacións que dean a patios de cuarteirón ou parcela, deberán dispor dun tratamento de materiais semellante ao das fachadas que se levanten cara os espazos públicos.

2. As actuacións de rehabilitación, reforma ou nova construción deberán aterse aos sistemas construtivos tradicionais na formación de elementos construtivos, respectando as seguintes regras en canto aos materiais a empregar.

#### **Art. 116. Dos muros e pilares exteriores**

1. Admitense os seguintes sistemas construtivos e materiais

a) Mampostería: admítense a de cantos e lastras de pedra pizarrosa, similar á tradicional, ou ben de materiais cerámicos, estes últimos sempre revestidos de enfusados.

b) Sillaría: reducirase a súa presenza a xambas, linteis, esquinas, pilastras voos de balcóns e/ou elementos decorativos, sendo singular a de conglomerado de pedra vermella, recuperable de edificacións en estado de ruína.

c) Fábrica de cachotería ou de mampostería desconcertada, con obriga de enfusado, 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 entre dúas edificacións incluídas no Catálogo, sempre que estes se axusten aos condicionantes aquí descritos.

d) Recoméndase igualmente o emprego de ladrillo cerámico nos diversos tipos de fábrica e calidade para a construción das paredes de cerramento exterior, tratados con enfusado, enlucido e pintado no seu acabado. En calquera caso, o grosor mínimo da fábrica será de 12 cm.

e) Admítense os revocados de cal ou cemento fratasado. No caso de rehabilitacións de edificios catalogados nos que algún revoco se superpoña a outro existente, deberase establecer o valor do antigo ou capas interiores e a súa posible recuperación ou preservación.

f) Os zócolos serán do mesmo material que o resto da fachada, quedando prohibidos os aplacados e alicatados.

2. Prohibicións:

a) Non se admiten sillarías extensivas, aplacados pétreos, muros cortina nin sistemas análogos, revestimentos de plaqueta, gresite, vidriados, imitacións a sistemas construtivos, metálicos, fibrocemento e similares nos muros de peche.

b) Prohibese a imitación de materiais nobres, tales coma a pedra de gran, en acabados ou en elementos ornamentais, así coma a utilización de falsos chapados, etc. por non constituíren contribución de creatividade

---



---

arquitectónica e desvirtuar a edificación xenuína do contorno. Tamén se prohíbe a utilización da pedra de gran pulida cando non se utilice coma elemento estrutural.

#### **Art. 117. Medianeiras**

Será obrigatorio o tratamento como fachada de todas as medianeiras, con arranxo os seguintes criterios:

- a) Cando a medianeira vista sexa a propia, daráselle a esta o mesmo tratamento que o da fachada exterior correspondente á parcela.
- b) Cando a medianeira vista sexa a lindeira, o promotor da finca en obra daralle o mesmo tratamento que a medianeira preexistente, na parte que quedase ao descuberto debido á nova edificación, no casos que esta afectase a menos superficie de medianeira que a existente. No resto dos casos, se a medianeira do lindeiro se atopa manifestamente deteriorada, a propiedade da medianeira estará obrigada a adecentalala, en condicións análogas as da obra limítrofe en execución ou xa executada.

#### **Art. 118. Carpintería exterior e elementos de protección**

1. As carpinterías irán sempre colocadas na metade o unha cara interior do oco de fachada, quedando expresamente prohibidas as carpinterías enrasadas co pano de fachada.
2. Recoméndase o uso da madeira de calquera clase para a construción de bastidores e cercos de ventás e portas que se terá necesariamente que pintar, polo menos na súa cara exterior. Tamén se permite a utilización doutros materiais para ese mester, tal coma o ferro, aluminio ou aceiro sempre que estean interior e exteriormente pintados, lacados ou coloreados, prohibíndose en todos os casos o aluminio na súa cor natural ou anodizado, así como o aceiro inoxidable e o plástico ou P.V.C.
3. Prohibense en planta baixa as reixas, antepeitos ou escaparates que sobresaian da aliñación establecida e os peches metálicos enrolables, así como os cerramentos de ocos enrasados coa fachada. Os escaparates e aberturas de planta baixa responderán ao esquema de fachada das plantas superiores. Os accesos a aparcadoiros, cando existan, deberán resolverse no plano de fachada evitando recuados.
4. Para antepeitos e varandas nas plantas altas autorízanse todos os materiais tradicionais: fábrica enfuscada, madeira pintada, ferro ou aceiro fundido pintados. O aluminio en antepeitos e varandas, sempre que sexa lacado, só se autorizará nos seguintes casos:
  - a) Edificacións de nova planta en solares baleiros con anterioridade a aprobación inicial do presente PEPRI.
  - b) Rehabilitación de edificacións, sempre que non estean catalogadas ou situados entre dúas catalogadas.
5. Para entramado de galería ou miradoiros recoméndase o uso da madeira. Tamén se poderán usar os materiais xa referenciados no apartado anterior así coma o formigón prefabricado en marcos montados sobre ferro (igualmente pintado) nos mesmos supostos.
6. O deseño da cerrallaría evitará a incorporación de elementos disonantes co contorno, tendendo a solucións eficaces e de grande simplicidade, acordes coas solucións tradicionais.
7. Non se permiten persianas de lamas enrolables ao exterior ou con tambor exterior ou visto. Para o escurecemento e protección solar aconséllase o uso de contraventás, portóns de madeira, estores ou persianas venecianas.

#### **Art. 119. Outros elementos de fachada**

1. Os elementos decorativos empregaranse de modo sinxelo, con profusión baixa ou moderada, recomendándose a elección dun elemento de fachada destacado e illado, no que incidir preferentemente. (caso dos escudos e selos existentes)
-



2. Os elementos antepostos son aqueles que se engaden en voadado ao plano de fachada e que forman parte arquitectónica e funcional da edificación. Estarán autorizados expresamente polas condicións específicas de ordenación da ficha particular.

a) Balcóns: A varanda será de forxa ou aceiro con preferencia polos barrotes verticais ou similares e con posibilidade de seccións diferentes da vertical, poderán imitar ou interpretar filigranas dalgún dos tipos existentes no ámbito ou referente do Concello, quedan exentos aquelas obras de restauración nas que se aprecien outro tipo de configuracións das varandas ou que documentalmentemente se poidan contrastar.

b) Miradoiros e Galerías: A estrutura será de fábrica, madeira ou aceiro con cerramento de vidro, sen persianas nin contras. O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais do Casco 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 900cm<sup>2</sup> da superficie acristalada vista en unidades de, como mínimo 30 x 30cm se son cadradas, e 25 x 35cm se se trata de cristais rectangulares. Non se cuestionan as dimensións máximas de superficie acristalada, nin as particións de maior superficie sempre que garden esta proporción. Tamén se poderá autorizar o acristalamento do oco sen ningunha partición.

c) Aberturas con antepeito: Neste caso as varandas serán de aceiro ou forxa e barrotes verticais.

#### **Art. 120. Elementos sobrepostos á fachada**

1. Prohibense na fachada os elementos sobrepostos alleos á lóxica arquitectónica e de uso do edificio, toldos, marquesiñas, xardineiras de obra, escaparates e vitrinas voadas ou pegadas carteis luminosos, anuncios e similares, agás que estean expresamente autorizados.

2. A colocación de carteis, anuncios publicitarios, e rótulos dos establecementos será obxecto de normalización polo Concello, procurando a súa adecuación en cada caso ás características do Casco e a súa integración harmónica no marco da fachada.

#### **Art. 121. Cubertas**

1. A estrutura poderá ser de calquera material.

2. A cubrición das cubertas inclinadas será forzosamente de lousa negra propia da zona (curva, rectangular ou a granel). No caso de rehabilitación de edificios que teñan cubrición con outro material deberá substituírse por lousa negra.

3. Excepcionalmente, e sempre que se xustifique a necesidade, poderanse utilizar outros materiais.

4. Prohibense expresamente os materiais bituminosos, a tella en calquera das súas variantes e o fibrocemento.

5. Os elementos que sobresaian da cuberta terán que ter un tratamento cromático semellante ao da fachada, sempre que sexan construídos con materiais que precisen de pintura no seu acabado.

6. Para a iluminación dos espazos baixo cuberta permitirase a instalación de lucernarios fixos ou ventás cenitais practicables tipo "Velux", colocados no plano de cuberta, sendo obrigado pintar exteriormente, tanto os marcos como a tea de impermeabilización.

7. As ventás cenitais terán unhas dimensións máximas que non poderá exceder 1,20 m. en ningún dos seus lados.

8. No suposto de colocar máis dunha ventá no mesmo faldrón, terase que separar unhas das outras un mínimo de vez e media a súa anchura.

9. As ventás cenitais deberán separarse do plano do aleiro da cuberta un mínimo de 2,00m, medidos en verdadeira magnitude sobre o pano de cuberta e dende a liña de fachada ou recuado.

10. Admitiranse bufardas só nos casos expresamente expresados na ficha de ordenación da edificación.

8. As baixantes e canlóns poderán ser de zinc, cobre ou aceiro. Cando o canlón estea oculto na cuberta tamén poderá ser de PVC, fibra ou aluminio. As baixantes, cando sexan exteriores, deberán incorporar unha peza de protección de fundición ou aceiro de 2,00 m. de altura dende o nivel do pavimento.



9. As chemineas adaptaranse á cuberta, serán de tubo negro ou recubertas de lousa das mesmas características que a cuberta.

10. Os elementos que polas súas características técnicas ou funcionais non poidan atopar outro emprazamento máis que na cuberta, deberán respectar ao máximo a harmonía do conxunto. As antenas deberán posicionarse nas partes máis baixas, evitando na medida do posible exceder a liña de cumieira, e minimizarse con sistemas colectivos. Cando algún destes elementos quede fora de servizo deberá ser retirado ou reparado polo propietario do inmovible.

11. Os elementos técnicos de obrigatoria instalación, (acumuladores térmicos), deberán emprazarse de modo preferente nos faldróns de cuberta de peor visibilidade dende o espazo público, e irán colocados enrasados co pano de cubrición, agás xustificación técnica precisa.

#### **Art. 122. Cercados**

1. Autorízase e recoméndase o emprego de muros de fábrica de calquera clase enfoscados, enlucidos e pintados no seu acabado, mesmo naqueles cerramentos que se fagan con calquera clase de vexetación, neste caso sen limitación de altura.

2. Os cerramentos de fincas, a base de bloques prefabricados de formigón, ladrillo ou semellantes, só se permitirá cando se enfusquen, enluzan e pinten ou encalen. A altura total do muro non poderá exceder 1,20 m. se este é opaco e de 1,80 m. se é translúcido (a base de enreixado, rede metálica ou vexetación). Os muros ou muretes de formigón prefabricado visto non excederán 1,00 m. de altura. Este tipo de cerramento só se autorizará nos lindeiros da finca que non dean a vías, prazas, espazos de dominio e uso público.

3. Autorízase tamén o emprego de reixas ou mallas metálicas pintadas. Neste caso irán cubertas de vexetación que os oculte total ou parcialmente, integrándoos no contorno.

#### **Art. 123. A cor**

1. Os muros de cerramento terán que enlucirse e pintarse con cores claras (branco matado, marfil, grises, ocres ou verdes claros, sienas, etc.), así como aqueles que teñan presenza tradicionalmente acreditada na edificación. Evitaranse as cores moi saturadas nos paramentos principais. As determinacións de cor son extensivas aos diferentes elementos de fachada, de xeito xeral a cor do zócolo, faxins, recercados e resaltes poderán ser nun ton máis escuro ou saturado da mesma gama ou da complementaria. Se os recercados ou refundidos de ocros non son pétreos poderán pintarse noutra tonalidade máis saturada da mesma gama. Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados dos paramentos exteriores de fachada ou fachadas contiguas da edificación.

2. A carpintería exterior poderá ter unha ampla gama cromática, recomendando moi preferentemente a madeira en acabado natural ou vernizado incoloro; no caso de aplicar cores específicas recoméndanse os brancos, verdes, vermello inglés, marrón, ocres e azuis, así coma as distintas tonalidades dos mesmos.

#### **Art. 124. Marquesiñas**

Prohibese a utilización destes elementos salvo nos casos que se prevea na ficha individualizada.

#### **Art. 125. Toldos**

1. Permiteuse a utilización de toldos móbiles individuais en oco coa condición de que unha vez recollido non sobresaia do pano de fachada. A súa estrutura deberá destacar o mínimo posible no oco, podendo apoiar ben nas xambas do oco ou ben na propia carpintería.

2. Permiteuse tamén a utilización de toldos que cubran dous ocros, unicamente nos casos en que quede claramente explícita a relación entre ambos e nas seguintes condicións:



- a) Non poderán tapar nin desvirtuar ningunha moldura ou elemento característico da edificación.
- b) Deberán gardar unha separación mínima de 10 cm. a ocós, cornixas ou molduras.
- c) A súa estrutura será lixeira e non poderá exceder máis de 10 cm. do pano de fachada.

3. Non se permitirá en ningún caso a colocación de capotas.

4. Para os ocós con arco empregarase a mesma solución de colocación de toldos que para os ocós rectos ou lintelados, emprazándoos á altura do centro do arco, escurecendo a parte superior con outro tipo de elemento interior.

5. A altura mínima do toldo despregado en planta baixa será de 2,25 m. non podendo situarse a maquinaria do toldo por debaixo de 2,00m.

6. O voo máximo dos toldos será de 1,00m.

7. Os tecidos serán lonas acrílicas ou tramas téxtiles plastificadas de resistencia suficientes, prohibíndose os toldos compostos unicamente de PVC.

8. A cor das lonas será clara, branco e variedades de ocres claros, en ton único, sendo obrigatorio a coincidencia para a totalidade da edificación. Prohibense as cores rechamantes.

9. A publicidade no toldo realizarase con letra na mesma cor variando o ton por saturación ou anagrama exento e ocupará unha superficie máxima de 20 x 100 cm. na faldía do. Prohibese, tamén, o emprego de cores rechamantes ou brillantes na publicidade.

#### **Art. 126. Bandeiríns / Letreiros publicitarios**

1. Os letreiros deberán estar formados por letras soltas colocadas no interior dos ocós formando parte do escaparate ou directamente sobre as partes macizas da fachada non podendo en ningún caso desvirtuar ningún elemento característico do edificio (molduras, cornixas ou elementos similares).

3. A altura máxima das letras será de 20 cm. e o seu fondo e grosor máximos de 4 cm.

4. A distancia mínima que deberán gardar as letras en relación cos ocós e cos resaltes de fachada será de 20 cm. A altura mínima dos mesmos en relación ao solo será de 1,00m.

5. Permítese, tamén, a utilización de letreiros en paneis continuos debendo gardar estes as mesmas distancias que as letras soltas en relación cos ocós, resaltes e solo.

6. As letras dos paneis deberán ter as mesmas dimensións máximas que as letras soltas indicadas neste mesmo punto. Recoméndase a utilización do tipo de letra romana, gótica ou helvética nos letreiros

7. En ningún caso os letreiros poderán exceder do plano de fachada máis de 10cm., non podendo exceder dos ocós os letreiros incluídos neles.

7. Permitense letreiros en sentido perpendicular á fachada, que deberán estar constituídos por un elemento lixeiro de fixación e colgado deste unha cartela indicativa de dimensións máximas de 35x55cm en formato apaisado, separada da edificación un máximo de 10 cm. Non disporán en ningún caso de iluminación integrada, e estarán a unha altura mínima de 2,50m respecto da cota de rasante.

8. Os materiais a empregar serán nobre (madeira, aceiro inoxidable ou galvanizado, bronce, cobre, vidro ou similares) con acabado natural, vernizada ou pintada.

9. Prohibese expresamente o emprego de materiais de PVC e os rótulos luminosos ou de cores.

#### **Art. 127. Persianas de seguridade e enreixados**

1. Prohibese expresamente todo tipo de caixas no exterior da fachada.

2. Tanto a persiana como a caixa deberán situarse ocultas na parte interior dos ocós, non podendo exceder en ningún caso do plano de fachada. A caixa da persiana en ningún caso deberá ser visible na fachada.

3. Recoméndase colocar a persiana na parte interior da carpintería do oco detrás do vidro, para deixar presente a estrutura orixinaria de carpinterías.



- 
4. Permite a colocación de enreixados nos casos nos que o plano de cerramento estea retrasado respecto ao plano de fachada, sen exceder nunca de dito plano de fachada e quedando dentro do oco.
  5. Os enreixados poderán ser fixos ou móbiles (abatibles cara o interior, nunca ao exterior), sempre que non desvirtúen a imaxe da fachada nin tapen ningún elemento característico da mesma. A estrutura dos enreixados marcará unha modulación vertical, que sigan unhas directrices estéticas sinxelas.
  6. Os materiais utilizados nestes elementos serán o ferro, o aceiro ou a fundición con acabados en cor natural ou no seu defecto con pintura escura en acabados antioxidante.
  7. Non se permiten cores rechamantes ou reflectantes nin elementos torneados.

#### **Art. 128. Elementos de instalacións**

1. O subministro aos edificios dos servizos de electricidade, telefonía, telecomunicacións, etc., que obrigatoriamente irán soterrados, farase por medio da perforación nun único punto da fachada.
2. Todos os elementos de instalacións (caixas de rexistro, alarmas, aparatos de ventilación...) incluídos os elementos de alumado, climatización e telecomunicacións deberán colocarse dentro dos ocos de fachada integrándoos neles coa máxima discreción, e sen exceder do plano de fachada.
3. Recoméndase para isto a utilización de paneis, preferiblemente verticais, que deberán incorporar o máximo de elementos posibles, contando para este mester con módulos adaptados ao efecto e rexistrables.
4. O material utilizado para estes elementos serán nobres (madeira ou derivados, capas de aceiro...) con acabados estables.
5. Quedará terminantemente prohibida a instalación de antenas de comunicación (TV, radio, telefonía...) nos paramentos verticais das edificacións, ditas antenas só se poderán instalar nas cubertas das edificacións de xeito que non causen impacto visual.

#### **Art. 129. Cimentacións e muros**

1. Nos edificios catalogados considerárase elemento de interese para a súa conservación a cimentación e en xeral o subsolo.
2. En edificios non catalogados, a actuación no subsolo baixo calquera modalidade de escavación requirirá unha prospección previa á mesma co fin de estudar o alcance e valor das construcións preexistentes.
3. Esta prospección non será obrigatoria cando o novo edificio vaia empregar as cimentacións preexistentes nas súas trazas mestras sen alteralas.

#### **Art. 130. Proxectos de carácter excepcional**

1. 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 no presente Capítulo, a harmonización estética e ambiental coas edificacións próximas e co contexto xeral do Casco Antigo de O Barco.
  2. Para a admisión dos proxectos aos que se refire o apartado anterior será necesaria a modificación do Plan Especial, de acordo co disposto no artigo 5 da presente Normativa. Na modificación así tramitada xustificárase especialmente o impacto do novo edificio en relación cos criterios xerais de ordenación.
-



---

## TÍTULO V. Normas de protección

### CAPÍTULO I. Condicións xerais

#### Art. 131. Artellamento da protección

A protección artículase a través do Catálogo propiamente dito, onde se relacionan os bens a protexer nas circunstancias que en cada un concorren e mediante a instrumentación do presente Título no que se desenvolve normativamente o contido da protección.

#### Art. 132. Obrigas dos propietarios dos bens incluídos no Catálogo

Os propietarios de terreos e edificacións, de acordo co establecido no artigo 9.1 b) da LOUG, así como o disposto no artigo 25 da LPCG, fican obrigados a mantelos na súa integridade, impedindo a súa perda, destrución ou deterioración, e asumindo para isto as obras precisas, cuxo custo serán satisfeitos polos titulares ata onde acade o deber de conservar, ou pola Administración, nos termos que estableza a lexislación aplicable.

#### Art. 133. Obrigas dos propietarios destes bens que se atopen en estado ruinoso

1. Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben incluído no PEPRI, amais da obriga consignada no apartado, anterior e conforme ao disposto nos artigos 9, 188 e 199 da LOUGA, no artigo 36 e concordantes da LPHE e 25 da LPCG, xa citada, terán de proceder, mesmo, á reconstrución total ou parcial no suposto de que o ben se atope en estado ruinoso. Todo iso independentemente de que se as obras exceden dos límites do deber de conservación que lles corresponde aos propietarios consigan a cooperación das Administracións competentes (Concello, Dirección Xeral do Patrimonio Histórico, etc.) para abordar as obras necesarias ao respecto, como se sinala no artigo 199 da LOUGA, igualmente citada.

2. En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PEPRI, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, se non conta coa autorización expresa da Administración competente na protección do Patrimonio Histórico (Consellería de Cultura e Deportes) como se determina no artigo 24 da LPHE, e 41 da LPCG, quen no caso de concederse terá que ter en conta o nivel de protección do edificio en cuestión (Sentencia do T.S. de 23/9/1988).

3. O Concello, unha vez aprobado definitivamente o PEPRI 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. No caso de incumprimento, logo de cumpridos os prazos para levar a cabo as obras sinaladas, o Concello poderá chegar a realizar pola súa conta, con posterior cargo á Propiedade e, mesmo a expropiar o inmovible co gallo de proceder á súa rehabilitación, para razóns de interese xeral.

### CAPÍTULO II. Criterios xerais de intervención nos inmobles catalogados

#### Art. 134. Tratamento da rehabilitación

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

---



---

#### **Art. 135. Obras de rehabilitación ou reforma**

Recuperaranse os elementos e materiais de valor que poidan ser reutilizabeis, na obra de reforma, coa finalidade de mante-lo carácter da arquitectura tradicional. En especial os seguintes:

- a) Cerramentos
- b) Cubertas
- c) Carpintería exterior
- d) Chemineas
- e) Elementos ornamentais
- f) Cerrallaría

#### **Art. 136. Reestruturación de cubertas**

O tratamento das mesmas terase que axustar o establecido no Art. 121. , recuperándose os materiais utilizables na medida do posible, co gallo de non afectar ao carácter primitivo da edificación.

#### **Art. 137. Adición de edificación**

A adición de nova edificación, tanto en altura como en ocupación en planta, axustarase en todo ao establecido na regulación das Condicións Estéticas contida no Título anterior para as 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.

#### **Art. 138. Tratamento de fachadas**

As obras de reestruturación de fachadas ou acondicionamento de locais comerciais tenderán á recuperación do carácter primitivo da edificación de que se trate.

#### **Art. 139. Mantemento de fachadas e elementos protexidos en caso de derrubo ou ruína declarada**

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

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

#### **Art. 140. Tratamento de plantas baixas**

Prohibense as obras de acondicionamento de locais que afecten sensiblemente á estrutura de dita planta e que vaian dirixidas á conservación da mesma. Non se alterará a proporción de ocos orixinais, agás cando fose imprescindible para o novo fin do local e sempre que non afecten negativamente ao conxunto do edificio. A estes efectos:

- a) 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.
  - b) No caso de que se actúe en baixos xa modificados, e sempre que sexa posible, deberanse esixir a restitución da parte na que actúe ao seu estado orixinal.
  - c) Nas fachadas exteriores prohibese a colocación de todo tipo de anuncios, agás os que figuren nos ocos comerciais de planta baixa, dentro dos cales poderanse inserir os letreiros correspondentes, mais co tratamento, localización e dimensión que garantan a non afección aos elementos básicos dos edificios que se pretende conservar.
-



#### **Art. 141. Condicións dos locais e pezas habitables**

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

#### **Art. 142. Patios**

Nos edificios catalogados permítese o mantemento dos patios existentes nas condicións actuais, non sendo de aplicación o establecido ao respecto nas Normas Xerais de Edificación, agás que na Ficha individual do inmovible se concrete o contrario.

#### **Art. 143. Escaleiras e portais**

Para os edificios catalogados non será de aplicación estrita co contido da presente Normativa, no relativo ás dimensións mínimas esixidas na lexislación sectorial en materia de accesibilidade, pero sempre que nas obras acometidas non se modifiquen as existentes na situación actual.

### **CAPÍTULO III. Condicións particulares da protección dos elementos catalogados**

#### **Art. 144. Niveis de protección**

1. O Catálogo define catro niveis de protección: 1º, 2º, 3º e 4º, que se corresponden, de xeito xeral as seguintes condicións:
  - a) Nivel 1. Protección de carácter monumental
  - b) Nivel 2. Protección de carácter integral
  - c) Nivel 3. Protección de carácter estrutural
  - d) Nivel 4. Protección de carácter ambiental
2. Os niveis de protección do edificio afectarán tamén aos espazos libres, no seu caso, da parcela na que se localiza.
3. Nos niveis 1º e 2º non se poderá proceder ao incremento de edificabilidade sobre a parcela, agás que se concrete o contrario na Ficha individualizada.

#### **Art. 145. Nivel 1. Protección Monumental**

1. Entre os edificios dáselle este tipo de protección á Igrexa de San Mauro.
  2. Entre os espazos e elementos urbanos públicos dáselle este tipo de protección ao Porto da Barca, e aos arrinques da vella ponte sobre o Sil.
  3. As obras permitidas neste nivel de protección poderán ser exclusivamente as de:
    - a) Consolidación
    - b) Conservación
    - c) Restauración
  4. No suposto de que os elementos 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:
-



- a) O elemento non sufra menoscabo na súa envolvente total nin nos elementos estruturais e decorativos do seu interior e exterior.
  - b) As obras realizadas permitan a recuperación do seu sentido formal e estrutural en posteriores proxectos.
  - c) Quede constancia documental e fotográfica da situación anterior e posterior ás obras, tanto no exterior coma no interior da edificación.
5. Calquera tipo de obra ou cambio de uso nos elementos que gocen do nivel de protección monumental necesitará a autorización expresa da consellería competente en materia de patrimonio.

#### **Art. 146. Nivel 2. Protección integral**

1. Comprende aqueles elementos de valor histórico ou arquitectónico que pola súa calidade e representatividade dun determinado período deben ser conservadas en tódalas súas características.
2. Entre os edificios existen 10 edificacións ás que se lle establece este nivel de protección.
3. Neste nivel permitiranse os tipos de obra seguintes:
  - a) Consolidación
  - b) Conservación
  - c) Restauración
  - d) Rehabilitación ou reforma restrinxida (limitada esta a aqueles elementos que non sexan significativos dentro do carácter do edificio).

#### **Art. 147. Nivel 3. Protección estrutural**

1. Comprende aqueles elementos de valor arquitectónico das que se deben conservar as fachadas ou algúns outros elementos no seu estado actual.
2. Permítese a substitución completa das partes non protexidas co obxecto de posibilitar a redistribución interior do elemento, para dotalo de mellores servizos así coma máis acaídas condicións de hixiene.
3. No Casco Antigo de O Barco aparecen 38 edificacións merecentes deste nivel de protección.
4. Neste nivel autorízanse obras de:
  - a) Consolidación
  - b) Conservación
  - c) Restauración
  - d) Rehabilitación ou reforma
  - e) Reestruturación de cubertas, aumentos restrinxidos do volume ou incluso excepcionais reestruturacións interiores (sempre que apareza literalmente permitido así na correspondente Ficha Individual)
5. A obriga de manter tipoloxías e materiais da estrutura horizontal consignada nas Fichas Individuais para este Nivel de protección estrutural excepcionarase nos seguintes supostos:
  - a) Cando a dita estrutura se atope en estado ruinoso ou semirruinoso.
  - b) Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa tecnicamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste senso se conteñan no proxecto técnico correspondente.

#### **Art. 148. Nivel 4. Protección ambiental**

1. Comprende aqueles elementos de certo valor arquitectónico que, polo seu carácter ou situación en relación cun contorno determinado, deban ser obxecto de protección, sen acadar os niveis precedentes.
  2. No Casco Antigo de O Barco aparecen 50 edificacións merecentes deste nivel de protección.
  3. Neste nivel permítese, se así se fai constar na Ficha de Catálogo, tódolos tipos de obras previstas, a saber:
-



- a) Consolidación
- b) Conservación
- c) Restauración
- d) Rehabilitación ou reforma
- e) Reestruturación de cubertas
- f) Reestruturación estrutural do interior (incluída reestruturación de fachada, entendida como a apertura de novos ocós ou modificación dos existentes sempre que teñan por finalidade a mellora das condicións de habitabilidade)
- g) Adición de planta con conservación do carácter
- h) Obra nova con conservación de elementos

#### **CAPÍTULO IV. Condicións particulares da protección do patrimonio arqueolóxico**

##### **Art. 149. Definición e obriga de conservación**

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

##### **Art. 150. Marco legal e terminoloxía**

1. A normativa de protección e reguladora da actividade arqueolóxica atopa o seu marco legal nas determinacións establecidas no Título III da LPCG e no Decreto 199/1997 de 10 de xullo polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia (en diante Decreto 199/1997).
2. De entre as actividades arqueolóxicas básicas procédese a definición das seguintes:
  - a) Control arqueolóxico: Realízase baixo dirección e supervisión dun/ha arqueólogo/a dos movementos e remocións de terras previstos no proxecto de execución de obras podendo empregarse medios mecánicos ou técnicos. (Art. 56.3 da LPCG).
  - b) Sondaxe arqueolóxica: Remoción de terras complementaria á prospección, xa sexa mediante apertura manual, con metodoloxía e documentación arqueolóxica de gabias, zapatas ou similares, ou mediante apertura de perforacións de sondaxe encamiñada a comprobar a existencia dun depósito arqueolóxico, acoutalo ou recoñecer a súa estratigrafía vertical. (Art. 1 do Decreto 199/1997).
  - c) Escavación arqueolóxica: Remoción do subsolo que se realice coa fin de descubrir ou investigar toda clase de restos históricos ou paleontolóxicos, así como os contextos ambientais con eles relacionados. As escavacións arqueolóxicas están encamiñadas a favorecer a conservación dos xacementos e permitir o seu coñecemento e lecer social, e son efectuadas por arqueólogos titulados mediante procesos manuais e métodos arqueolóxicos destinados a documentar a estratigrafía horizontal e as estruturas e materiais nela contidos (art. 1 do Decreto 199/1997).



#### **Art. 151. Zona única arqueolóxica**

1. Dada a alta probabilidade da aparición nun futuro de restos arqueolóxicos en certas zonas do subsolo do conxunto do Casco Antigo, considérase este como Zona Única Arqueolóxica en función dunha hipotética potencialidade, establecendo un réxime xurídico unitario nas intervencións arqueolóxicas en todo o seu ámbito.
2. A referida zonificación única, poderá ser revisada cando existan datos dabondo para iso en función das futuras intervencións arqueolóxicas, de cara a racionalizar a protección do patrimonio, garantindo a súa conservación e, á vez, aliviando cargas innecesarias a propietarios e promotores.

#### **Art. 152. Normas de actuación e solucións técnicas para a protección, investigación e conservación do patrimonio arqueolóxico**

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

2. Distinguense os seguintes supostos:

a) Obras de ou reforma maiores de sotos ou semisotos ou ampliación dos mesmos e movementos de terras que comprendan máis do 40% da superficie do solar. Será preceptiva a presentación dun proxecto de intervención arqueolóxica, subscrito por un/ha arqueólogo/a, que deberá deseñar unha primeira fase de apertura de catas de sondaxe ou apertura manual con metodoloxía e documentación arqueolóxica detallada de gabias, zapatas ou outras remocións, considerando unha mostraxe representativa, cuantitativa e cualitativamente, da totalidade da área a remexer. Realizarase unha documentación estratigráfica, con establecemento de relacións entre os diferentes niveis e adecuada documentación dos restos que aparezan.

b) Resto das obras que leven apareladas movementos ou remocións de terras.

Establécese como cautela de protección o control arqueolóxico das remocións, escavas e movementos de terra no ámbito de planta baixa en obras de acondicionamento interior que non superen o 40% da superficie do solar e que non se atopen comprendidas nos supostos establecidos no punto anterior, consistente a supervisión "in situ" por un/ha arqueólogo/a contratado pola propiedade, da totalidade das remocións e movementos de terra previstos no proxecto de execución, xa sexan realizados por medios mecánicos ou manuais. Neste caso será preceptiva a presentación, con carácter previo ó proxecto de obras, dun proxecto de intervención subscrito por un/ha arqueólogo/a, que conteña unha memoria e demais requirimentos do art. 1.2 do Decreto 199/97, de 10 de xullo, referidos aos controis que se vaian efectuar.

Atópanse suxeitas a este mesmo suposto as obras de trazado lineal vinculadas a obras de urbanización e dotación de infraestruturas que se efectúen en solo público, rede de telefonía, gasificación, cable, rede de sumidoiros, etc. Nestes supostos, o proxecto e a intervención serán financiados polo organismo ou empresa promotora ou interesada nas obras de dotación de infraestruturas. Non obstante o anterior, a prol da racionalización das determinacións da presente ordenanza, con carácter excepcional, e, logo do informe motivado do/a arqueólogo/a municipal, poderá variarse o tipo de intervención arqueolóxica requirida en función das características das obras a realizar, cando as circunstancias do terreo edificable (substrato superficial, morfoloxía do subsolo, existencia de sotos ou semisotos, antecedentes...) ou os datos proporcionados polas intervencións efectuadas en parcelas lindoiras, así o aconsellen.

c) Obras menores de substitución ou reposición de solados ou baldosas no ámbito de planta baixa que non impliquen remoción de terras. Non será obrigatoria a realización do control arqueolóxico.



---

#### **Art. 153. Tramitación dos proxectos de intervención arqueolóxica**

1. Calquera escavación ou movemento de terra no ámbito do presente plan especial estará suxeita a licenza municipal.
2. A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo II do RD 199/1997, de 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.
3. De conformidade co artigo 196 da LOUGA non poderá concederse licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización arqueolóxica da Comunidade Autónoma. A licenza municipal urbanística só se poderá solicitar con posterioridade a que teña sido outorgada a referida autorización.
4. A solicitude desta licenza deberá ir acompañada da memoria do movemento pretendido, e mais de planos que grafiten a topografía actual e a resultante da escava, plantas e seccións, para precisar o seu alcance e posibilitar o seu trazado de planta en obra. Estas licenzas precisarán informe da Unidade Municipal de Arqueoloxía, ou na súa ausencia da unidade Provincial dependente da delegación de Patrimonio ou órgano administrativo que o substitúa, debendo establecerse as condicións técnicas dos movementos de terra para garantir a preservación dos restos arqueolóxicos que puidesen aparecer.
5. A Unidade Municipal de Arqueoloxía, ou órgano substitutivo efectuará un seguimento e inspección da intervención arqueolóxica ata a súa finalización. A Consellería de Cultura poderá tamén efectuar un seguimento e inspección da intervención autorizada.

#### **Art. 154. Obras municipais ou públicas**

1. Cando se trate de obras puntuais ou de escasa entidade promovidas directamente polo Concello, (cambios parciais de enlousados, amaños e cambios parciais en galerías subterráneas de servizos xa existentes etc.), efectuarase unha inspección arqueolóxica a cargo da Unidade Municipal de Arqueoloxía, ou órgano substitutivo.
2. Cando se trate de obras de gran extensión municipais, tales como a construción de galerías subterráneas de servizos, aperturas de gabias para conducións eléctricas e telefónicas etc., que constitúen ocasións excepcionais para o coñecemento e zonificación da riqueza arqueolóxica da cidade e para pescudar a súa estratigrafía xeral, a Unidade Municipal de Arqueoloxía, ou órgano substitutivo elaborará un proxecto de intervención arqueolóxica que será remitido á Consellería de Cultura e Deportes para a súa aprobación.

#### **Art. 155. Obras urxentes por causa de forza maior**

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

#### **Art. 156. Derrubamentos e remodelacións interiores**

Dado que os restos arqueolóxicos non se atopan só no subsolo senón que en ocasións aparecen restos de antigas edificacións e obras civís históricas (paramentos, pezas reutilizadas, escudos etc.) formando parte de edificios de épocas históricas posteriores ou modernos, con carácter previo ao inicio das obras e intervencións en edificios incluídos no conxunto do Casco Antigo, de conformidade co establecido no artigo 29 da Normativa do presente Plan Especial, a Unidade Municipal de Arqueoloxía, ou órgano substitutivo efectuará unha visita á obra en cuestión destinada a documentar e eventualmente recuperar elementos arqueolóxicos ou arquitectónicos reutilizados mesmo estruturas dos inmobles, que poderá incluír un estudio da estratigrafía dos muros que achegue datos ao coñecemento da evolución histórica da cidade. A Unidade Municipal de Arqueoloxía, ou órgano substitutivo, evacuará informe naquelas solicitudes de licenza para demolición total ou parcial nas que existan indicios de existir estes elementos, que se incorporará ao expediente.

---



---

#### **Art. 157. Aparcadoiros e sotos**

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

#### **Art. 158. Depósito de materiais arqueolóxicos recuperados**

Os bens materiais procedentes das actuacións arqueolóxicas e os achados casuais serán depositados no emprazamento designado a tal efecto polo Concello de O Barco, nos termos establecidos no art. 62.2 da Lei 8/1995, de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia, e art. 12 do Decreto 199/1997, de 10 de xullo polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

O depósito realizarase no prazo de seis meses a contar desde o remate dos traballos.

#### **Art. 159. Conservación "in situ" dos restos**

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

2. O Concello xunto coa Consellería de Cultura e Deporte elaborarán unha cartografía arqueolóxica na que se grafitarán e analizarán os restos que vaian aparecendo e promoverá acordos cos propietarios dos terreos que conserven "in situ" restos arqueolóxicos para establecer un réxime de visitas culturais de cara á difusión do noso patrimonio histórico e a lograr a maior rendibilidade social posible, sen prexuízo das medidas compensatorias que sexan procedentes.

3. O Concello xunto coa Consellería de Cultura e Deporte promoverá a rendibilidade sociocultural do conxunto do Casco Antigo, establecendo, colaborando ou potenciando roteiros de paseo pola zona con visitas a edificios históricos e singulares, que se ampliarán aos restos arqueolóxicos conservados "in situ". Estableceranse e potenciarán os puntos de información, e elaboraranse guías, folletos, unidades didácticas para centros docentes e calquera outro tipo de publicacións que contribúa ao coñecemento e difusión do patrimonio cultural, histórico e arqueolóxico.

#### **Art. 160. Infraccións e sancións**

As infraccións do establecido no presente Título serán sancionadas de conformidade co establecido no Título IX da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, e se é o caso tamén, como infracción urbanística de conformidade co disposto na Sección 3ª do capítulo III do Título VI da LOUGA, sen que en ningún caso as infraccións destas ordenanzas poidan ser tipificadas como conexas doutras infraccións cometidas, todo iso sen prexuízo de que as accións ou omisións constitutivas da infracción poidan ser constitutivas dun delito contra o patrimonio histórico tipificado nos capítulos I e II do Título XVI (arts. 319, 320, 321, 322, 323 e 324 ) do Código penal, aprobado pola Lei orgánica 10/1995 de 23 de novembro.

---



---

## TÍTULO VI. Normas particulares de edificación

### Art. 161. Obxecto da ordenación pormenorizada

Co obxecto de regular pormiudadamente a actividade urbanística no ámbito abranguido polo PEPRI, procedeuse ao establecemento de **zonas de ordenanza** e **áreas de xestión**.

## CAPÍTULO II. Normas particulares de zona

### Art. 162. Zonas de ordenanza

1. Enténdese por zona de ordenanza, cada unha das superficies delimitadas nos planos de ordenación en función do seu tratamento homoxéneo, sobre as que veñen de precisarse os parámetros que haberán de regular de xeito pormenorizado a actividade urbanística.
2. O PEPRI establece as seguintes zonas de ordenanza:
  - a) Zona de ordenanza xeral (O.X.)
  - b) Zona de ordenanza de equipamentos (O.E.)
  - c) Zona de ordenanza de espazos libres e zonas verdes (O.Z.V.)
  - d) Zona de ordenanza de infraestruturas (O.I.)

### Art. 163. Zona de Ordenanza Xeral (O.X.)

#### 1. Definición:

Está constituída pola inmensa maioría do espazo do Casco Histórico. Polo común, supón a existencia de edificación entre medianeiras e mantemento de aliñacións. Exclúense do continuo as zonas equipamentais e espazos libres, así como de infraestruturas, que haberán de rexerse polas súas ordenanzas específicas.

#### 2. Condicións de edificabilidade:

As condicións de edificabilidade para o conxunto desta zona de ordenanza reflíctense na ficha individual de edificacións, complementadas, se é mester polas Xerais establecidas na presente Normativa.

#### 3. Condicións de uso:

Os usos permitidos reflíctense igualmente na ficha Individualizada. No seu defecto, e coma norma complementaria aplicable autorizaranse os seguintes:

- a) Vivenda: Categorias 1ª e 2ª.
  - b) Industrial: Categoría 1ª e 2ª. Para a instalación de novas industrias de categoría 2ª será preceptivo dispor dun 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 fóra da rúa.
  - c) Comercial: Categoría 1ª e 2ª.
  - d) Administrativo e oficinas: Categorias 1ª e 2ª.
  - e) Hoteleiro:
    - Establecementos clásicos. Deberá dispor, como mínimo de 1 praza de aparcadoiro por cada 4 prazas ofertadas. Os aparcadoiros poderán situarse nun edificio distinto.
    - Turismo de habitación.
  - f) Garaxe-aparcadoiro: Categorias 1ª e 2ª.
  - g) Sanitario-asistencial: Categoría única.
-



- h) Docente: Categoría única.
- i) Sociocultural e Recreativo: Categorías 1ª e 2ª.
- j) Deportivo
- k) Relixioso
- l) Almacén
- m) Servizos Xerais

Queda expresamente prohibido o uso residencial en sotos, os restantes usos verificarán os termos que establezan as normas de seguridade aplicables e non poderán autorizarse independentes aos usos de planta baixa ou superiores, agás os aparcadoiros cando estean expresamente permitidos.

#### **4. Condicións hixienico-sanitarias:**

Segundo as Normas Xerais de Edificación.

#### **5. Condicións estéticas:**

Segundo ficha Individualizada e as Normas Xerais de Edificación.

### **Art. 164. Zona de Ordenanza de Equipamentos (O.E.)**

#### **1. Definición:**

Está constituída polas parcelas onde se prevé que existan con carácter exclusivo, dotacións de carácter equipamental.

#### **2. Condicións de edificabilidade:**

Con carácter xeral os edificios ou parcelas que o presente PEPRI contempla como destinados a equipamento terán a edificabilidade referenciada na ficha individualizada.

Se non veñen referenciadas ou concretadas en ditas Fichas rexerán para esta zonas as seguintes condicións:

- a) Aliñacións e rasantes: as fixadas polo presente Plan
- b) Parcela mínima: non se fixa
- c) Ocupación máxima en planta: segundo ficha e planos
- d) Edificabilidade máxima: segundo ficha e planos
- f) Altura cornixa: 8,80m,
- g) Nº de plantas: 3 (PB + 2)

No caso de querer establecer novos equipamentos en edificios ou parcelas dentro do ámbito deste Plan as condicións volumétricas serán as fixadas na ficha individualizada, permitíndose todos os usos contemplados no apartado seguinte do presente artigo.

#### **3. Condicións de uso:**

Nesta zona permitiranse os usos e categorías seguintes:

- a) Sociocultural: Categorías 1ª e 2ª.
- b) Administrativo e de oficinas: Categoría 2ª.
- c) Docente: Categoría única.
- d) Sanitario-Asistencial: Categoría única.
- e) Deportivo: Categoría única.
- f) Relixioso

Como uso complementario poderase autorizar o uso residencial, pero só para vivenda do garda das instalacións ou edificacións.



---

Queda expresamente prohibido o uso residencial en sotos, os restantes usos verificarán os termos que establezan as normas de seguridade aplicables e non poderán autorizarse independentes aos usos de planta baixa ou superiores, excepto os aparcadoiros cando estean expresamente permitidos.

#### **4. Condicións hixiénico-sanitarias:**

Segundo as Normas Xerais de Edificación.

#### **5. Condicións estéticas:**

Segundo Ficha Individual e Normas Xerais de Edificación.

Polo seu carácter dotacional público e representativo, os equipamentos que ocupen parcelas non edificadas ou que sexan o resultado de intervencións de reestruturación edificatoria ou urbanística, poderán adoptar as formas arquitectónicas que se consideren máis axeitadas, incluídas aquelas que sexan expresión de tendencias contemporáneas, cuxa implantación no casco contribúa ao enriquecemento da cultura arquitectónica da vila. Neste suposto as disposicións das presentes ordenanzas relativas á composición, morfloxía e uso dos materiais, terán carácter meramente indicativos. Aínda así o proxecto deberá xustificar suficientemente a opción arquitectónica elixida e ser informado preceptivamente pola Comisión Técnica provincial de Patrimonio.

### **Art. 165. Zona de Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes (O.Z.V.)**

#### **1. Definición:**

Considéranse espazos libres os chans non edificables, para manter as características do Casco. Enténdense incluídos nesta definición os espazos non edificables creados artificialmente, plataformas contidas por muros e/ou superficies en cuxo subsolo existan ou poidan existir construción con outra función, sempre que se garanta o seu uso en superficie.

Constitúen esta zona de ordenanza todos aqueles espazos destinados ao lecer ou descanso da poboación, coma prazas, paseos, parques, parques infantís, itinerarios históricos, lúdicos, etc. Os viarios públicos rexeranse polas súas ordenanzas específicas, en parte complementadas pola regulación específica contida nas Normas de Urbanización .

#### **2. Clasificación:**

Atendendo á súa titularidade os espazos poden ser públicos ou privados

- a) Son espazos libres públicos as prazas, escaleiras, xardíns e demais espazos públicos non edificables. A súa función como espazos de relación e comunicación require un tratamento diferenciado e singularizado.
- b) Son espazos libres privados os patios maiores, xardíns, hortas, servidumes e demais espazos privados non edificables. Asociados a unha edificación principal teñen unha función pulmonar de filtro e esponxa dentro de tramas consolidadas ou Forman parte do sistema periférico do casco que configura a fachada fluvial.

Definicións:

- a) Prazas: Son lugares de estancia, relación e paso, con pavimentación singularizada e nos que a arquitectura reflicte a vontade de definición do perímetro espacial.
  - b) Recuncho: Son espazos de comunicación formadas por ensanches de rúas ou polo encontro de varias nos que habitualmente se atopa algún elemento ou obxecto singular
  - c) Escaleiras: Son comunicacións que salvan diferenzas importantes de cota mediante chanzos naturais ou artificiais, neste caso en moitas ocasións para favorecer o acceso á ribeira.
  - d) Paseos: Son lugares de tránsito que se identifican pólo seu carácter lineal, xeralmente asimétrico e caracterizados en moitas ocasións póla presenza de vexetación. Actúan como recolledor, beira ou percorrido de límites entre as partes da vila.
  - f) Xardíns: Son espazos ornamentais constituídos por especies vexetais, non transitables en moitas ocasións, aos que se debe prestar un especial mantemento e que serven pólo xeral á edificación linceira.
-



- g) Patios: Son espazos privados, semiprivados ou colectivos. O PEPRI propónse fomentar a súa accesibilidade, contemplación e lecer a través dos espazos de acceso de carácter colectivo
- h) Os restantes espazos non edificados privados son na súa maior parte restos de parcelas non ocupadas pola edificación, e que desempeñan funcións de paso, acceso, aproveitamento (hortas) ou lecer da propiedade. Deberase potenciar o seu acondicionamento, unitariedade e mesmo axardinamento.

### **3. Condicións de edificabilidade:**

Serán as que no seu caso marquen as Fichas do Catálogo de Espazos (no seu caso), cando se trate de áreas que teñan esta consideración no presente PEPRI. No resto dos casos as condicións para a edificación nesta zona serán as seguintes:

Non se poderá autorizar ningún tipo de edificación permanente nestas zonas, permitíndose só a instalación de quioscos para venda de prensa, larpeiradas, etc..., palcos da música ou construcións típicas dos parques (para lecer dos nenos, pequenos auditorios ao aire libre, alpendres para útiles de xardinería, limpeza, servizos de aseo, etc...). cunha ocupación total en planta da edificación que non poderá exceder do 3% de cada área ou 10m e cunha altura máxima de 3,00 m. Estas instalacións nunca deberán dificultar o paso peonil ou rodado, deixando un paso libre mínimo de 1,50 m., separándose polo menos 20 cm. dos bordos. Os quioscos sepáranse entre si 25,00 m, como mínimo.

Tamén se poderán instalar pistas de baile ou deportivas ata unha superficie máxima de 400 m<sup>2</sup>.

### **4. Condicións de uso:**

Nas prazas a circulación e estacionamento de vehículos limitarase aos estritamente precisos de acordo coa regulación que aprobe o Concello. O uso preferente será o peonil.

Os usos que se implanten en todos os espazos libres públicos e o mobiliario terá consideración de concesións provisionais. Nestes espazos serán prioritarios os elementos de urbanización e mobiliario que potencien a súa identificación e singularidade dentro do tecido urbano.

As instalacións privadas de servizo público que se autoricen nestes espazos, quioscos, casetas comerciais de venda diversa e outras semellantes, deberán contar coa preceptiva licenza ou concesión de uso especial ou privativo do dominio público local, que se outorgará conforme ao previsto na lexislación de réxime local e as Ordenanzas Municipais específicas. O prazo non será superior a un ano no caso das licenzas e dez no caso das concesións. Estes prazos serán improrrogables, sen prexuízo que ao vencemento do título poida outorgarse un novo nas condicións que en cada caso se determinen. As instalacións que es todo caso se autoricen deberán respectar en todo caso os valores monumentais e paisaxísticos do contorno no que se localicen.

Non se permitirán aquí máis usos que os sinalados no artigo anterior: espazos libres e/ou axardinados. Haberá liberdade para proxectar cada área desta ordenanza, podendo dispor de espazos arborados, ou cerramentos pétreos e metálicos; zonas de xardín baixo (parterres, arriates, rocallas ou calquera outra modalidade de axardinamento), áreas de selva, áreas de espazos arquitectónicos sen vexetación, etc...

### **5. Condicións aplicables aos espazos libres privados:**

Non se permitirán máis actuacións que as previstas no Art. 95. da presente Normativa.

### **6. Condicións hixiénico-sanitarias:**

Segundo as Normas Xerais de Edificación.

### **7. Condicións estéticas:**

Segundo as Normas Xerais da Edificación.



---

## **Art. 166. Zona de Ordenanza de Infraestructuras (O.I.)**

### **1. Definición:**

Está constituída polas zonas onde xa existen ou prevese que existan, con carácter exclusivo, elementos que fan posible a prestación dos servizos urbanísticos indispensables da rede eléctrica, telecomunicacións, saneamento, abastecemento de auga e demais infraestructuras de servizos á cidade.

### **2. Condicións de edificabilidade:**

No caso de edificacións exclusivas as condicións de edificabilidade que rexerán se non veñen indicadas na Ficha Individual de Edificios serán os seguintes:

- a) Parcela mínima: non se fixa.
- b) Fronte mínimo: 2,00 m.
- c) Aliñación: a fixada nos planos.
- d) Altura máxima: 3,50 m.
- e) Nº de plantas: 1 (Pb), permitíndose a construción de sotos.
- f) Edificabilidade máxima permitida: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **3. Condicións de uso:**

Non se permitirán máis usos cos sinalados no presente artigo.

### **3. Condicións hixiénico-sanitarias:**

Rexeranse polo seu propio regulamento ou disposicións vixentes en cada momento.

Deberanse garantir un adecuado illamento e protección das instalacións.

### **4. Condicións estéticas:**

Segundo as Ordenanzas Xerais.

## **CAPÍTULO III. Áreas de Xestión**

### **Art. 167. Definición**

1. Parte do solo urbano ordénase mercé á previsión de áreas concretas de desenvolvemento denominadas "Áreas de Xestión", tal e como se reflicte nos planos de ordenación.

2. Trátase de actuacións integradas e illadas que, conservando a estrutura fundamental do Casco Antigo, encamiñanse ao desconxestionamento do solo, creación de dotacións urbanísticas, equipamento comunitario, saneamento, resolución de problemas circulatorios e estéticos, mellora do contorno ou servizos públicos e outros fins análogos. Establécense dous tipos:

- a) Áreas de actuacións illadas suxeitas a convenios
- b) Actuacións en espazo público

3. A ordenación detallada de tódalas áreas de xestión aparece grafitada nos planos de ordenación e a súa relación completa recollida nas fichas anexas á presente Normativa.

### **Art. 168. Áreas de actuacións illadas suxeitas a convenios**

1. No PEPRI establécense as seguintes Áreas de actuacións illadas suxeitas a convenios:

- a) A que se corresponde coa zona coñecida como "Forno das Airas" e que ten como obxectivo principal a obtención de espazos públicos e de estacionamento no interior do ámbito, a vez que rematar as partes inacabadas do tecido circundante. Deberá dotarse de viabilidade de xestión nas operacións conveniadas.
-



---

b) A que se corresponde coa beira dereita do río Sil unha vez pasada a Ponte de San Fernando, e que ten como obxectivo principal a obtención de espazos públicos de tránsito e lecer na beira do ámbito, a vez que posibilitar novos usos nas plantas baixas e sotos das edificacións e parcelas que a ela acometen.

2. Entenderase a figura do convenio como prioritaria, permitindo a figura da expropiación para os casos específicos que supoñan un impedimento para o desenvolvemento da actuación.

#### **Art. 169. Actuacións en espazo público**

No PEPRI establécense as seguintes Actuacións en espazo público:

a) A que se corresponde co fondo da Praza Maior e a súa conexión co Camiño Real, e que ten como obxectivo principal a obtención de espazos públicos de estancia e lecer. Reúne esta actuación varias en si, o reacondicionamento do elemento de unión Praza Maior – Camiño Real, a repavimentación de ambos espazos, a reformulación das rasantes do Camiño Real, a reinstalación de arborado, a recuperación da fonte da Praza Maior, a recuperación do elemento do Porto da Barca e a execución dun novo embarcadero no contacto da praza co río.

b) A que se corresponde coa bifurcación da rúa Dr. Pérez Lista cara o Paseo do Malecón, e que ten como obxectivo principal o acondicionamento deste espazo, a regulación dos tráfico que por aquí percorren e a obtención de novos espazos públicos de estancia e lecer.



---

## TÍTULO VII. Normas de urbanización

### CAPÍTULO I. Condicións relativas á rede viaria, mobilidade e accesibilidade

#### Art. 170. Rede viaria

1. Os viarios terán sempre carácter público, coas limitacións de uso que a Administración competente poida establecer en cada caso para garantir a funcionalidade e seguridade da vía.
2. Polas características da rede viaria do Casco o seu uso será preferentemente peonil. Segundo o grao de preferencia, establececese a seguinte clasificación:
  - a) Vías exclusivamente peonís, nas que queda prohibido o tránsito e estacionamento de vehículos.
  - b) Vías preferentemente peonís, nas que o peón terá sempre prioridade e a circulación poderá restrinxirse a determinadas horas ou días.
  - c) Vías con tolerancia de vehículos, que serán de uso habitual compartido por peóns e vehículos, sen prexuízo da prioridade dos peóns.

#### Art. 171. Aparcadoiros

1. Para a necesaria convivencia das necesidades de aparcadoiros inherentes á utilización residencial do casco coas características específicas do mesmo, e en coherencia coas precisións de localización de aparcadoiros colectivos que se contén no plan, aplicaranse as seguintes regras:
  - a) Non se permitirán aparcadoiros colectivos de rotación que non estean directamente vinculados a vías con tolerancia de vehículos,
  - b) Poderanse permitir os aparcadoiros individuais sempre que as características do viario o faga posible. A estes efectos considerase aparcadoiro individual o de capacidade para unha ou dúas prazas, en parcelas de uso residencial individual.
2. Nos aparcadoiros admisibles conforme ao apartado anterior, a execución do acceso deberá respectar o plano de fachada, sen recuados; en todo caso oco do portón de acceso non poderá exceder de 3,00m de anchura, nin ter unha altura inferior a 2,05 m. O portón terá movemento abatible de eixo vertical ou corredoiro lateral, íntegro ou fraccionado.
3. No aparcadoiro colectivo destinado prioritariamente a residentes do PEPRI, a concesión ou venda das parcelas, no seu caso, farase respectando as condicións que determine o Concello para garantir a adquisición preferente por parte dos residentes no casco, cun máximo inicial de unha praza por vivenda. Entre estas condicións poderá figurar a limitación máxima dos prezos máximos de venda.

#### Art. 172. Ordenanza de tráfico e circulación

1. O Concello aprobara unha Ordenanza especial de tráfico e circulación de vehículos, con suxeición aos criterios establecidos no presente Plan Especial e en particular aos seguintes:
  - a) Os vehículos deberán usar exclusivamente os viarios reservados para eles ou aqueles nos que estea tolerado o tránsito rodado, con arranxo á clasificación establecida no artigo anterior.

Os vehículos dedicados ao reparto de mercadorías concentrarán a súa actividade nas franxas horarias que se determine, para facilitar a preferente utilización peonil do casco.

Para a utilización das prazas de aparcadoiro dispoñibles nas vías públicas terán preferencia os residentes. O Concello arbitrará as medidas precisas para facer efectiva esta preferencia, incluíndo a expedición de distintivos ou outros sistemas de identificación.

---



---

O Concello poderá acordar a aplicación inmediata ou gradual das regras establecidas no apartado anterior, na medida en que o considere preciso para a mellor execución do PEPRI, sen prexuízo do seu desenvolvemento mediante a Ordenanza específica prevista en dito apartado.

#### **Art. 173. Eliminación de barreiras arquitectónicas**

1. De acordo co disposto no artigo 5 da Lei 8/1997, de 20 de Agosto de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas da Comunidade Autónoma de Galicia (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), as novas obras de urbanización deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público terán que se planificar e protexer de xeito que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na dita Lei. Para isto será obrigatoria a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de desenvolvemento do presente PE (no nivel que lles corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenan ou desenvolven) e en todos os proxectos de edificación e urbanización.

2. Así mesmo no presente Plan especial xa se conteñen as medidas necesarias para a corrección das barreiras existentes no viario actual (na medida do posible, e dado o carácter deste espazo con valores a protexer), pero de calquera xeito, as vías públicas e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberán adaptar de xeito gradual ás esixencias da accesibilidade das persoas con mobilidade reducida contidas na lei.

3. Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras, terán que conter as cláusulas precisas para que se produza a adecuación ás normas dispostas na Lei 8/1997, citada e os seus Regulamentos de desenvolvemento.

## **CAPÍTULO II. Condicións da urbanización**

#### **Art. 174. Pavimentación**

1. Os materiais a utilizar para a pavimentación serán a pedra exclusivamente natural, nas variedades granítica e pizarra.

2. A pedra a empregar será granito gris en pezas de dimensións iguais ou maiores a 40x80x8 cm con acabado preferentemente abuxardado fino, permitíndose tamén os acabados aserrados e pulidos; taco de pedra das mesmas características en dimensións cadradas de entre 8 e 12 cm de lado con acabado abuxardado fino ou medio (colocado preferentemente en posibles desenvolvementos de tránsito); a pizarra irá sempre colocada a chapacuña en pezas individuais entre dúas pezas pétreas e o contacto con outras pezas de pizarra será sempre polo lado menor dunha delas (en perpendicular), a súa dimensión máxima nun dos sentidos en planta será de 3cm, presentará acabado serrado ou pulido.

3. Os materiais utilizados para o seu asento serán area compactada sobre base flexible e morteiros de cal e/ou cemento e area sobre base rixida. Os materiais utilizados para o rexuntado serán area fina ou argamasa de cal e/ou cemento e area.

4. Os pavimentos poderán ser unitarios (estar constituídos por un único material) ou mixtos (estar constituídos por combinación de varios materiais)

5. Os pavimentos unitarios conformaranse exclusivamente por lousas de pedra formando enlousados, utilizaranse lousas de formas regulares, limitándose o uso de pezas irregulares para solucións de encontros onde a xeometría impida o despece con lousas regularizadas.

6. Os pavimentos mixtos conformaranse por combinación dun elemento de maior tamaño (lousa) que confina e conteña a outro de menor tamaño (chapacuña).

---



7. Os chanzos das escaleiras ou escalinatas executaranse sempre con pedras en bloque.
8. Nas rúas onde a primacía da circulación a pé é absoluta sobre calquera outro modo de transporte ficará prohibido diferenciar espazos para o tránsito dos distintos modos a base de beirarrúas, varandas, bordos ou elementos similares a distinto nivel. As zonas de maior resguardo do peón quedarán conformadas polo trazado do pavimento.
9. A posición dos elementos de rexistro de servizos urbanísticos será tal que non desvirtúe nin entorpeza os trazados e configuración dos pavimentos e facilite o seu acceso e posible substitución. As tapas de rexistro serán preferentemente de caixa de aceiro que permitan a colocación de pavimentos similares aos do contorno, de xeito que queden semiocultas e se poida apreciar mellor a continuidade do pavimento.
10. A pendente transversal mínima será do 1,5 % converxente cara o lineal que conformen os elementos de recollida de augas na sección e afectará por igual forma a todas as capas que se sitúen por debaixo.

#### **Art. 175. Xardíns, arborado e vexetación**

1. Deberán conservarse e protexerse todos os xardíns, arborado e vexetación existente no ámbito do Plan, xa sexan zonas verdes públicas ou privadas, incentivando a conservación e adecentamento destas últimas.
2. Deberán evitarse as talas innecesarias de arborado existente, agás o de máis recente implantación e desvirtuador de espazos e vistas do ámbito, como son as arbores da beira dereita do río ou os emprazados no camiño Real.
3. Nas actuacións que se desenvolvan procurarase a creación de novos espazos verdes así como o axardinamento dos patios de parcela ou cuarteirón, e a previsión de plantación de arborado nos novos espazos públicos que se creen.

#### **Art. 176. Evacuación de pluviais**

1. As augas pluviais circularán soterradas por medio de conducións axeitadas, debendo dispor de sumidoiros e/ou embornais que deberán ser de fundición.
2. As baixantes recollerán as augas do tellado nun só punto e estarán conectadas á rede.

#### **Art. 177. Instalacións eléctricas, alumeado público, telefonía e similares**

1. Todas as redes deste tipo de instalacións deberán decorrer soterradas, debéndose substituír progresivamente os tendidos aéreos existentes que incumpran tal previsión legalmente establecida.  
Esta previsión legal prevalecerá sobre calquera cláusula contractual ou normativa sectorial.
2. O Concello en colaboración con outras Administracións propiciará convenios de colaboración con compañías subministradoras dos citados servizos para a eliminación progresiva dos tendidos aéreos e a execución de condutos ou creación de galerías de servizos soterrados.
3. Ditas compañías, dende a entrada en vigor do Plan non poderán instalar ningún tipo de poste ou palomilla para os seus servizos, debendo efectualos na forma anteriormente indicada.

#### **Art. 178. Depósitos de gas**

Quedan prohibidos os depósitos aéreos e outros calquera visibles dende a vía pública.

#### **Art. 179. Contedores de lixo**

Buscarase un emprazamento discreto na periferia próxima ou no límite do Casco Antigo, lonxe dos edificios e elementos máis sobresáintes do Casco.

É desexable a continuidade do sistema de recollida selectivo individual do lixo xa encetado recentemente.



---

#### Art. 180. Mobiliario urbano e sinalización

1. O mobiliario urbano que se poida instalar no ámbito do Casco Antigo, deberá concibirse dende a idea de unitariedade, permitindo así variacións e terá que respectar as seguintes características:

a) Luminarias: Procurarase a busca de solucións sinxelas e discretas, identificables co Casco Antigo. Proponse a definición dunha "luminaria específica" para o casco, con caracterizacións de fuste con unha e varias luminarias, de parede, de baliza, e de sinalización ou resalte, a colocación axeitada de estas variantes permitira garantir a luminosidade precisa á vez que non facela protagonista. A luminaria pode estar tamén integrada en outro tipo de elementos, bancos, fontes, paredes, elementos de mobiliario urbano, etc...

Os materiais serán os tradicionais (fundición, forxa, aceiro) en tonalidades claras. Prohibense os báculos en aluminio galvanizado na súa cor natural.

As luminarias disporán de sistemas de acendido por detector crepuscular, que actuará, cando menos, sobre tódalas luminarias da mesma rúa.

A colocación das luminarias será sempre a ambos lados da rúa, ben pareadas ou alternas.

b) Bancos: Serán en madeira, pedra, fundición ou calquera outro material resistente á intemperie, con acabados discretos e duradeiros.

c) Papeleiras: Deberán ter un deseño discreto e adecuarse ao seu contorno recomendándose os materiais metálicos para unha mellor conservación, con acabados duradeiros en cor gris claro ou escuro; carentes de rebordos ou molduras que favorecen a acumulación de lixo. A súa colocación será apegada a muros preferentemente.

d) Fontes: Deberán integrarse no seu contorno. Recoméndase a utilización de elementos sobrios en materiais de pedra, fundición de ferro con acabado galvanizado ou pinturas gris claro ou escuro.

Disporán sempre de pulsador temporal de chorro, aquelas potables destinadas a consumo.

e) Xogos infantís: Os parques infantís deberanse deseñar en función do lugar de situación, integrando na medida do posible os elementos de xogo, cal elementos urbanos.

Deberanse ter en conta as distintas actividades que os nenos realizan en función das súas idades, para que os elementos de xogo que se elixan e coloquen, sirvan ao cometido que se lles esixe. Deberán, en calquera caso, cumprir a lexislación vixente en materia de instalacións de parques infantís.

2. Os rótulos que anuncien servizos públicos, os de sinalización e comerciais deberán ser discretos e integrados no conxunto.

3. As sinalizacións de tráfico só se situarán acaroadas aos edificios ou peches cando o xustifique o ancho da vía ou as dificultades para o paso de vehículos ou peóns e non impida a contemplación dalgúns dos elementos esenciais do edificio.

Prohibese a súa instalación acaroadas a edificacións con nivel de protección monumental, integral ou estrutural a non ser que se xustifique a inexistencia doutra alternativa.

En todo caso procurarase que a sinalización perturbe o mínimo posible o ambiente da zona e a visión dos inmobles e elementos que o forman, reducindo tanto a sinalización vertical como a horizontal, -especialmente pintura sobre o pavimento- que poderán resolverse por outros elementos de pavimentación, sempre que sexa compatible coa normativa vixente de circulación.

4. A instalación de veladores estará suxeita á correspondente Ordenanza Municipal. As mesas e cadeiras harmonizarán co ambiente do conxunto. Queda prohibido no ámbito do presente plan a utilización de veladores de plástico e as pérgolas e parasoles en cores vivos, así como a colocación de propaganda publicitaria neles.

---



---

## TÍTULO VIII. Xestión complementaria do Plan Especial

### CAPÍTULO I. Fomento da rehabilitación

#### Art. 181. Área de rehabilitación integrada

Aos efectos do disposto no Real Decreto 801/2005, de 1 de xullo sobre medidas de financiamento de actuacións de protección en materia de vivenda e solo do Plan estatal 2005-2008, e no Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro (e a súa Corrección de erros do DOG de 3 de Maio de 2006), polo que se establecen axudas públicas en materia de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 801/2005 para o período 2005-2008, entenderase coma Area de Rehabilitación Integrada a totalidade do Conxunto do Casco Antigo de O Barco.

#### Art. 182. Ordenanza de axudas á rehabilitación

1. En coherencia cos obxectivos de protección que inspiran o presente Plan Especial, o Concello fomentará a rehabilitación dos inmobles incluídos na Área de Rehabilitación Integrada constituída polo seu ámbito de aplicación, mediante o outorgamento de axudas e a prestación da asistencia técnica e xurídica precisa.
2. Estas axudas regularanse nunha Ordenanza municipal específica e poderán articularse coas que poidan obterse en aplicación das lexislacións estatal e autonómica vixente na materia.

#### Art. 183. Tipos de axudas

1. As axudas poderán ser económicas ou de outro carácter.
2. As económicas poderán consistir en:
  - a) Subvencións directas a obras e proxectos.
  - b) Subvencións indirectas ou exencións das taxas por licenzas e/ou outras taxas e tributos municipais.
  - c) Cesión temporal de andamios e/ou outros elementos precisos para as obras.
3. As axudas de outro carácter poderán consistir na asistencia técnica e xurídica sobre presupostos, contratacións de obras e seguimento das mesmas, todo iso sen prexuízo da información urbanística que obrigatoriamente debe subministrar o Concello.

### CAPÍTULO II. Colaboración Interadministrativa

#### Art. 184. Convenios

Para a consecución dos obxectivos do presente plan especial e en particular para o desenvolvemento das actuacións de reforma urbanística, o Concello promoverá a celebración de convenios con outras entidades públicas, territoriais ou institucionais e cos Organismos delas dependentes.

---



---

**Art. 185. Delegación de atribucións**

1. Co fin de reforzar a eficacia na xestión e simplificar as actuacións que os cidadáns deben realizar diante das administración públicas, o Concello solicitará das entidades territoriais de ámbito superior que lle sexan delegadas as atribucións que sexan susceptibles pola súa propia natureza que teñan por obxecto as materias reguladas nas presentes ordenanzas.
2. Con independencia dos mecanismos de control que a entidade delegada se reserve na resolución aprobatoria da delegación, poderanse arbitrar fórmulas de incorporación do persoal propio daquela na Oficina Municipal do Plan, a fin de garantir unha maior coherencia na actuación e un mellor control do exercicio das atribucións delegadas.

**CAPÍTULO III. Organización da xestión do plan Especial****Art. 186. Oficina Municipal do Plan**

Créase a oficina municipal do Plan, que terá ao seu cargo a dirección e coordinación das actuacións que deberán levarse a cabo na súa execución, así como o seguimento das mesmas.

---



## Anexo. Áreas de Xestión

### Area de Xestión 1



Area de na beira norte do ámbito de casco destinada a consecución dun espazo relacional para os veciños á vez que de tránsito de vehículos tanxencial ao casco e mesmo de estacionamento de estos, espazo apegado e contiguo á apertura dunha rúa xa prevista polo PXOM, abrangue a intervención a consecución de parte ou toda a superficie das parcelas 63805\_30, 63805\_29, 63805\_28, 63805\_27, 63805\_26, 63805\_51, 63805\_50, 63805\_48 e 63805\_48.

Entendese esta actuación como unha actuación de carácter estrutural para o ámbito, favorecedora do establecemento de usos relacionales e vertebradora do contacto co continuo urbano envolvente.



## Área de Xestión 2



Area de na intersección das rúas San Roque e Airas, destinada a consecución dun elemento dotacional a vez que conformadora do pequeno espazo de relación xerado nesta intersección e continuidade espacial cara o novo espazo-praza previsto na beira norte do casco.

Esta intervención propónse sobre solo público sin afección de ningunha parcela privada.