

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO

Art. 1. Naturaleza.

El presente Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo y su Zona de Influencia desarrolla el Plan General Municipal de Ordenación de Lugo, aprobado definitivamente por resolución del Conselleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de fecha 27 de diciembre de 1990.

Art. 2. Marco legal.

El marco legal del Plan Especial es el definido por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo LS) y los reglamentos que lo desarrollan. Sus determinaciones y documentos son los propios de los Planes Especiales a que se refiere el Capítulo IX del Título I del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RP).

Art. 3. Ámbito.

El ámbito de aplicación del Plan Especial es el definido como PEPRI en el vigente Plan General Municipal de Lugo, tal y como se recoge en planos de ordenación.

Art. 4. Vigencia y Revisión.

El Plan Especial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de los textos íntegros del acuerdo de

aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril de las Cortes Generales.

Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de las determinaciones de una revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Lugo o de un Plan Director Territorial de Coordinación.

Las modificaciones del Plan se regularán por lo establecido en el art. 128 de la LS y concordantes del RP.

Art. 5. Relación con la legislación de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Atendiendo a la declaración de Conjunto Histórico-Artístico del Recinto Intramuros de la Ciudad de Lugo, Decreto 443 de 22 de febrero de 1973 (M^º de Educación y Ciencia), el presente documento tiene el carácter de un Plan Especial de Protección, de los previstos en el Título II de la Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985, (en lo sucesivo LPHE) siendo de aplicación las normas previstas en ella y en el Real Decreto, n^º 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de dicha Ley. A tal efecto el Plan estable las determinaciones y recomendaciones exigidas por los art. 20 y 21 de la citada Ley.

Igualmente desarrolla las determinaciones de la Lei 8/1995, de 30 de octubre del Patrimonio Cultural de Galicia, (en adelante LPCG), y en concreto lo establecido en la Subsección Tercera del Capítulo II, Título II.

Art. 6. Relación con el Plan General.

Serán de aplicación las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Lugo en todos los aspectos no regulados explícitamente en el Plan Especial.

Art. 7. Alcance Normativo de los Documentos.

El alcance normativo del Plan Especial deriva del contenido de los documentos que lo integran: Ordenanzas y Normas Regulatorias, Planos Normativos de Ordenación, Catálogo de Protección, Estudio Económico Financiero, Programa de Actuación y Memoria justificativa de la ordenación.

A los efectos de la aplicación del art. 20.4 LPHE, y en tanto no se produzca la delimitación del entorno de los Monumentos declarados, se entenderá como entorno de los mismos el establecido en el Plano de Ordenación correspondiente del Plan Especial, realizado en base a la realidad catastral del ámbito.

TÍTULO II. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Art. 8. Competencias.

Corresponde al Ayuntamiento de Lugo el desarrollo y ejecución del Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en las Leyes y en la Normativa del presente Plan.

La Xunta de Galicia y, en su caso, los organismos de la Administración Central, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan, sin perjuicio de la atribución competencial de cada Administración en lo que respecta a la conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico.

Art. 9. Instrumentos.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Especial se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias, Proyectos de Rehabilitación del Espacio Urbano y Proyectos de Edificación.

Art. 10. De los Estudios de Detalle.

1. En general podrán redactarse Estudios de Detalle con algunos o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer, reajustar o adaptar alineaciones o rasantes de elementos o tramos de la red viaria, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Especial.
 - b) Ordenar los volúmenes edificatorios.
 - c) Producir agregaciones o parcelaciones de inmuebles de acuerdo con lo previsto en el art. 46 de la LPCG.
2. En la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la alteración de las existentes mantenidas por el Plan, ni la apertura de nuevas vías que no estén previstas en el planeamiento. Los Estudios de Detalle podrán completar la red de comunicaciones definidas por el Plan Especial, de acuerdo con el art. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento.
3. Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle para el desarrollo de las Unidades de Intervención establecidas en el presente Plan Especial, que contendrán determinaciones sobre ordenación de volúmenes. Los Estudios de Detalle precisarán informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico Artístico de Lugo.
4. Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en el ámbito de las parcelas 02, 03 y 04 de la manzana 1.305 en la Praza do Ferrol. El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes con la finalidad de no romper la configuración de la rúa S. Marcos y la simetría en el retranqueo del edificio de la Diputación, y minimizar el impacto de la medianera existente. La ordenación no conllevará la demolición del edificio de la parcela 02 que mantiene su nivel de catálogo.

Se establece una superficie construida máxima de 1.600 m² y una altura máxima de B+4 plantas. La aprobación del Estudio de Detalle requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.

En cuanto a los demás parámetros no especificados se estará a lo dispuesto en la ordenanza zonal de Ensanche Reciente Intramuros (E.R.a) art. 162.2.a).

Se tolera el uso de garaje aparcamiento siempre que se cumplan las condiciones del Capítulo III del Título III de la presente Normativa.

5. Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en el ámbito de las parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 10 de la manzana 214A en el Carril das Flores, a los efectos de una remodelación urbana, que persiga la mejora de las relaciones con el entorno y contemple el rueiro existente, resolviendo los problemas relativos a tráfico rodado y peatonal, eliminación de barreras arquitectónicas, revalorización del monumento y conservación de su carácter. Se establece una superficie construida máxima de 5.250 m² y una altura máxima de B+4 plantas. La aprobación del Estudio de Detalle requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de la Xunta de Galicia.

En cuanto a los demás parámetros no especificados se estará a lo dispuesto en la ordenanza de zona de Ensanche Reciente Extramuros (E.R.b) art. 162.2.b).

6. Aparte de los criterios de ordenación establecidos en el art. 65 del RP, la ordenación de volúmenes deberá tener presente los siguientes principios generales de diseño:

- a) Las nuevas construcciones que se proyecten no dejarán medianeras vistas.

- b) Las medianeras existentes que quedasen vistas en las edificaciones contiguas, serán debidamente tratadas.
- c) Se respetará en lo posible el arbolado existente incorporándolo, preferentemente, al espacio público.
- d) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten se procurará que coincidan con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Art. 11. Documentación de los Estudios de Detalle.

Desarrollando los documentos previstos en el RP, los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación:

- a) Planos de ordenación general de volúmenes y alineaciones a escala mínima 1:250 con indicación de los usos previstos. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos (calzada, estacionamiento, aceras, paseos, etc.) y, en su caso, el esquema de ajardinamiento.
- b) Se definirán alzados esquemáticos de fachadas, así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las generales establecidas por el presente Plan Especial y de las que se expresen en las distintas Normas Particulares de Zona.
- c) Perspectivas o maquetas que reflejen con claridad la ordenación propuesta a escala mínima 1/250.

- d) Plano a escala 1/500 en el que se refleje la integración de la ordenación en su entorno inmediato.
- e) Justificación de la ordenación volumétrica de las edificaciones y de los usos previstos para las mismas.
- f) Cuadro de características indicando los diferentes parámetros dimensionales de ordenación volumétrica y edificatoria.

Art. 12. Tramitación de los Estudios de Detalle.

La tramitación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo dispuesto en los arts. 33 y 34 de la Ley 11/85 de 25/8 de adaptación de la del Suelo a Galicia (en lo sucesivo LSG) y 117 LS.

Art. 13. De los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y de los Estudios de Detalle que lo desarrollen, en lo relativo a las obras de urbanización, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluirán en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización. Si desarrollan integralmente todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, jardinería y otras análogas.
- b) De obras ordinarias. Si desarrollan tan sólo parcialmente las obras de urbanización previstas en el Planeamiento.

Las disposiciones contenidas en este capítulo referidas a los proyectos de urbanización serán de aplicación en todos los

aspectos que les afecten, en razón de su objeto, a los proyectos de obras ordinarias.

Art. 14. Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización, como última fase del planeamiento, tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Planeamiento.
2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrolle -sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones, exigidas por la ejecución material de las obras- ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos por los que se hubieran de ver afectados con las obras proyectadas.
4. Para la ejecución de las unidades de ejecución previstas en el Plan habrán de redactarse Proyectos de Urbanización.

Art. 15. Contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1:500 en el que se fijen claramente los límites del Planeamiento que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
2. Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas a los autores la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.
3. Cada proyecto deberá ir fechado y firmado por facultativo competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación al planeamiento antecedente.
4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de

Condiciones Económico-Administrativas de Obras de Urbanización y Pliegos Tipo de Condiciones Técnicas para cada uno de los distintos grupos o clases de obras.

Art. 16. Tramitación de los proyectos.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las normas establecidas en la Sección 1ª del Capítulo 5ª de la LSG. Los proyectos de obras ordinarias podrán seguir el trámite previsto en la normativa del ente interesado.

Art. 17. De los Proyectos de Rehabilitación del Espacio Urbano.

1. Para posibilitar la mejora del ambiente urbano, el Ayuntamiento de Lugo en el marco de sus competencias podrá redactar proyectos de rehabilitación del espacio urbano.
2. Este tipo de proyectos tendrán por finalidad la adecuación de los espacios libres públicos y de las fachadas y elementos exteriores de los edificios que los configuran.

Los proyectos de rehabilitación del espacio urbano tendrán el contenido de un proyecto de urbanización o de obras ordinarias, según cual sea el alcance de la intervención en el espacio público; y tendrán el contenido de un proyecto de edificación con el alcance que corresponda al grado de intervención propuesto sobre fachadas y demás elementos exteriores de los edificios.

3. Aprobado el proyecto de rehabilitación del espacio urbano, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la ejecución de sus determinaciones para las edificaciones, mediante la emisión de órdenes de ejecución de obras, asumiendo los

compromisos económicos pertinentes en los casos de obras que excedan de los deberes de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el Art. 246 de la LS.

Art. 18. Tramitación de los Proyectos de Rehabilitación del Espacio Urbano.

La tramitación y aprobación de los proyectos de rehabilitación del espacio urbano será la prevista para los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias, dependiendo del contenido de la intervención propuesta en el espacio público.

Art. 19. De los proyectos de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Art. 20. Obras en los edificios existentes.

Según el tipo de obras a las que se refiera, los proyectos podrán ser:

- a) De Conservación.
- b) De Restauración.
- c) De Consolidación.
- d) De Readaptación.
- e) De Reestructuración.
- f) De Ampliación.
- g) De Adecuación de fachadas y elementos exteriores.

Art. 21. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado los proyectos serán:

- a) De demolición total.
- b) De demolición parcial.

Art. 22. Obras de nueva edificación.

Según el tipo de obras se distinguirán los siguientes proyectos:

- a) De reconstrucción.
- b) De sustitución.
- c) De nueva planta.

Art. 23. Documentación de los proyectos de obras en los edificios existentes.

1. Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones existentes comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso o instrucciones municipales y además la siguiente documentación general:

- a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a sus elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1:100 de los estados actuales de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en los que se prevea la ejecución de obras que vayan más allá de las estrictas de conservación.

- c) Integración del alzado existente y, en su caso, el propuesto, en el frente de calle, a escala mínima 1:250, si las obras afectan a fachadas o cubiertas del edificio.
- d) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejado en planos y aportando, en su caso, fotografías correspondientes.
- e) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- f) Justificación de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa particularizada del edificio.
- g) Planos de proyecto, en su caso, a escala mínima 1:100.

Cuando los edificios estén sujetos a protección individualizada en el Catálogo del Plan Especial, se exigirá la siguiente documentación adicional:

- a) Memoria histórica, describiendo las características originales y la evolución del edificio, con el grado de desarrollo y precisión adecuados al valor histórico del mismo y al tipo de actuación que se proyecta.
 - b) Justificación de la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
2. En los supuestos de actuación que afecte a fachadas y otros elementos exteriores, y con independencia del tipo de obra que se proyecte, se aportará la documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:
- a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades, y color de los mismos.

- b) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y elementos constructivos u ornamentales de fachada, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1:20. En caso de proyectarse galerías se detallarán alzados a escala mínima 1:20, con detalles constructivos a escala mínima 1:10.
- c) Detalle de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.
- d) Justificación de la supresión de elementos disconformes con la composición arquitectónica del edificio.

Art. 24. Documentación específica de los proyectos de obras de demolición.

Además de la documentación técnica reglamentariamente exigible, los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar su necesidad o conveniencia y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Art. 25. Documentación de los proyectos de obras de nueva edificación.

Los proyectos de nueva edificación comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso o instrucciones municipales, y, además, la siguiente documentación general:

- a) Alzado de la nueva edificación integrado en el frente de calle, a escala mínima de 1:250.
- b) Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura, calidades, y color de los mismos.
- c) Detalle de soluciones de carpintería, cerrajería exterior y elementos constructivos u ornamentales de fachada a escala mínima 1:20. En caso de proyectarse galerías, se detallarán

alzados y sección de las mismas, a escala 1:20, con detalles constructivos a escala mínima 1:10. Detalles de elementos de cubierta a escala mínima de 1:20.

CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 26. La gestión urbanística del Plan Especial.

1. El Plan Especial señala ámbitos de unidades de intervención en los que se producen las remodelaciones urbanas. Para su desarrollo el Plan establece en su interior la delimitación de unidades de ejecución, con los efectos previstos en la legislación urbanística.
2. Los propietarios de los terrenos situados dentro de las unidades de ejecución, deberán desarrollar las determinaciones del Plan Especial en los plazos establecidos por la legislación vigente, quedando obligados a la cesión del aprovechamiento correspondiente.
3. La ejecución de las unidades se realizará, en general, por el sistema de compensación, salvo en las unidades de intervención UI-2 (Mercantil), UI-9 (Museo Provincial) y UI-8 (Rúa Falcón) que se ejecutarán por el sistema de expropiación.
4. El incumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos legales determinará la aplicación del sistema de expropiación, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente. Igualmente será de aplicación el sistema de expropiación para la obtención de dotaciones no incluidas en una unidad de ejecución, en este caso, el coste de la expropiación podrá repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.
5. En todas las unidades de ejecución, se admitirán las agregaciones o segregaciones de fincas necesarias para formar una sola unidad registral que comprenda la totalidad del ámbito, a efectos de facilitar la gestión de propiedad única.

Art. 27. Las Áreas de Rehabilitación.

1. El Ayuntamiento de Lugo solicitará la declaración de Área de Rehabilitación Integrada para la parte del Barrio de O Miño que se indica en el plano de ordenación correspondiente, conforme a lo establecido en el Real Decreto 2329/83 sobre Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, su Orden de desarrollo de 30 de noviembre de 1983, y demás disposiciones de aplicación.

Asimismo el Ayuntamiento podrá solicitar la delimitación de otras Áreas de Rehabilitación Integrada dentro del ámbito del Plan Especial.

El Estudio de Rehabilitación preverá la implantación, en edificios adecuados al efecto, del equipamiento social del Área con una superficie construida mínima de 3 m² por cada vivienda y de guardería con una superficie de suelo mínima de 2 m² por cada vivienda.

2. El Ayuntamiento prestará la adecuada colaboración a las administraciones públicas participantes en el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación integrada, de acuerdo con las previsiones de los Programas Anuales de Actuación elaborados por la Comisión Gestora del Área, aprobados con los procedimientos previstos en las disposiciones vigentes.

Podrá producirse a efectos de su ejecución y programación anual la sectorialización del ámbito. Dicha ejecución podrá realizarse tanto por iniciativa privada como por actuación pública por expropiación.

3. Asimismo el Ayuntamiento podrá solicitar de la Comunidad Autónoma la declaración de Área de Rehabilitación para la ejecución de los programas de rehabilitación que se definan en desarrollo del Plan Especial, a los efectos de lo establecido en el R.D. 726/93 de 14 de marzo (MOPT).

4. A los efectos de lo establecido en la Orden de 30.3.92 de la COTOP, el Acuerdo Municipal de Aprobación Definitiva del Plan Especial lleva implícita la declaración de todo su ámbito como Zona de Rehabilitación de Núcleos Históricos para fomento de la iniciativa privada.

Art. 28. Obligaciones de los propietarios de terrenos.

1. Los propietarios de terrenos vienen obligados, por la consideración de suelo urbano de los mismos, a efectuar las cesiones obligatorias, a costear y en su caso ejecutar la urbanización, a solicitar la licencia de edificación y a edificar los solares en la forma y en los plazos previstos por la legislación vigente.
2. Dentro del ámbito del Plan Especial, los terrenos sólo podrán agregarse, segregarse o parcelarse en las condiciones previstas en la presente Normativa.

TÍTULO III. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL

CAPÍTULO I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Art. 29. Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley del Suelo y art. 36.1 de la LPHE.
2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:
 - a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en el artículo siguiente.
3. Dado el carácter de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Lugo, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos

de acuerdo con el grado de protección establecido por el Plan Especial, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico. Debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan Especial.
5. Las Administraciones competentes cooperarán a la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 30. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad.

Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se encontrarán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad.

Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios, en buen estado de funcionamiento.

En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato.

Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 31. Colaboración de la Administración en la conservación de los inmuebles.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el epígrafe 2.b) del artículo 29 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, las Administraciones competentes podrán optar por subvencionar el exceso de coste sobre la obligación general de conservación, ordenando al propietario la ejecución a su cargo del conjunto de obras necesarias comprendidas dentro del citado porcentaje del 50% del valor actual del inmueble.

Art. 32. Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de los edificios.

1. Los propietarios de los edificios deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular, los propietarios de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes en fichero de unidades edificatorias sujetas a protección, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan Especial.

Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

Art. 33. Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario.

Comprenden las obras que se encontrasen incluidas dentro de los límites del deber general de conservación de los edificios especificado en el art. 29. Se considerarán obras de carácter ordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

- a) Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en paramentos verticales; reparación y reposición de materiales pétreos, en fachadas con este material.

- b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o

decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

- c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.
- d) Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Art. 34. Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

- 1. Incluirán las obras cuya ejecución pudiera exceder de los límites del deber general de conservación y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial.
- 2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:
 - a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. En particular, en fachadas con revestimientos inadecuados, se incluirán en estas obras la supresión de los mismos y la restitución de aquéllos conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.
 - b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se incluirán entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares de ventanas, balcones o puerta exterior; las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

c) Obras de restitución de la composición originaria de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultasen machones u otros componentes de la estructura vertical o que incluyesen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrá considerar como obras de carácter extraordinario las que permitieran alcanzar una coherente adaptación e integración formal, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de nuevos elementos, en conformidad con las Condiciones del Plan Especial.
4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirigieran a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.
5. La cooperación de las Administraciones competentes a la conservación de los bienes del patrimonio histórico se referirán al coste de las obras que excediendo del deber general de conservación no supongan un aumento del valor del inmueble.

Art. 35. Órdenes de ejecución de obras de conservación.

El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el grado de protección establecido en el Plan Especial.

La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones, o a instancias de cualquier interesado.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, hasta la proporción establecida en el art. 29.2.b) y a costa de la Administración en la parte que excediese esa proporción, cuando se diese el supuesto previsto en el Artículo 31.

Art. 36. Órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 LS, el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas, por tanto, en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiese ordenado.

Art. 37. Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

- a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo, y el procedimiento para el control de su ejecución.

El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la Orden.

- b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Art. 38. Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden, conforme a lo establecido en la LS, LPHE, y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. En caso de que se tratase de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de

interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

3. Si se tratase de obras de consolidación o reparación excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

CAPÍTULO II. SUPUESTOS DE DECLARACIÓN DE RUINA Y DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 39. Edificios en estado ruinoso.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a su declaración. Cuando la construcción estuviera catalogada, en la resolución se habrá de indicar el carácter ordinario o inminente de la ruina.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación concebidas para cumplir una función resistente.

Se entiende por agotamiento la pérdida de las condiciones de elasticidad y resistencia de los elementos estructurales hasta el punto de poner en riesgo la seguridad del edificio.

La determinación de la situación a que se refiere este apartado se llevará a cabo mediante:

1) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

2) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

3) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir, a que se refiere el apartado 2), y los porcentajes del elemento en la totalidad de los estructurales, a que se refiere el apartado 1).

b) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

Son obras de reparación necesarias las obras indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de ruina.

La determinación del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado mediante la siguiente fórmula:

$$C_a = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a cien (100).

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas en razón del régimen establecido por el Plan Especial para los edificios en situación de fuera de ordenación.

3. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de salubridad no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración del estado ruinoso de la edificación.

Art. 40. Condiciones para la demolición.

La declaración de ruina de un inmueble afectado por normativa de protección en cualquiera de sus grados, no supondrá la procedencia de su demolición sin la previa autorización de la administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 24 de la LPHE. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias, en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En atención al deber cultural de conservación, la Administración podrá exigir del propietario la reparación del edificio catalogado con el compromiso de costear las obras que excediendo del 50% de su valor actual permitan restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de ruina.

Art. 41. Sanciones en caso de derribo de edificios protegidos.

Cuando se derribase total o parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo vendrán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 42. Marco legal.

La normativa de protección y reguladora de la actividad arqueológica encuentra su marco legal en las determinaciones establecidas en el TÍTULO V de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y Título III de la LPCG, que el Plan Especial desarrolla.

Art. 43. Ámbito.

El ámbito de aplicación de esta normativa será coincidente con el propio ámbito objeto del Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado y su Zona de Influencia, sin perjuicio de su despiece en áreas a efectos de su catalogación.

Art. 44. Competencias.

La competencia para autorizar cualquier intervención arqueológica en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza corresponde a la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia, en virtud de lo dispuesto en la Ley 16/85, LPCG y Decreto 62/89.

Art. 45. Técnico/s municipal/s de arqueología.

1. Corresponderá al técnico municipal de arqueología las funciones técnicas atribuidas a este

Ayuntamiento por el presente Plan y demás normativa de aplicación al efecto (art. 44).

2. La obligatoriedad de su informe previo a la concesión de licencia en los proyectos de obras que afecten al subsuelo, indicando la actuación arqueológica necesaria según el tipo de obra, y el informe previo de los correspondientes proyectos arqueológicos que se remitan para su autorización al organismo competente (art. 46).
3. Informar los proyectos de intervención arqueológica en el desarrollo de las Unidades de Intervención (art. 47).
4. Realizar una valoración de la potencialidad arqueológica de los solares y Unidades de Intervención, una vez finalizada la intervención arqueológica autorizada, proponiendo, si procede, la conservación de los restos arqueológicos, la ampliación de las actuaciones o las medidas necesarias a tomar (arts. 47 y 49).
5. Cualquier otro cometido que se les asigne de actuaciones arqueológicas en los lugares públicos y sus correspondientes informes y memorias.

Art. 46. Ordenación de la actividad arqueológica.

1. En el ámbito de aplicación de esta normativa, previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación: de nueva planta, sustitución de edificación anterior, reestructuración y rehabilitación que conlleve movimiento de tierras, o suponga una oportunidad para investigar el subsuelo, será obligatorio el informe previo del organismo competente de la Xunta de Galicia para establecer la necesidad de excavaciones arqueológicas previas. A su vez la ejecución de cualquier otro movimiento de tierras estará a lo establecido con anterioridad. La solicitud de autorización de la excavación arqueológica se presentará ante el organismo competente de la Xunta de Galicia, según Decreto 62/89, aportando proyecto arqueológico conforme a lo establecido en el art. 61 de la LPCG. Una vez solicitada la excavación arqueológica por el promotor de la licencia se tramitará y realizará por vía de urgencia.
2. La solicitud de licencia de movimiento de tierras se tramitará de modo independiente y con anterioridad de aquéllas que puedan corresponder a actuaciones posteriores que motiven la misma.
3. El informe o dictamen arqueológico fijará las condiciones en las que se deba producir el movimiento de tierras, proponiendo, en su caso, la denegación de licencia si concurrieran las circunstancias previstas en estas Normas, en la LPHE, en la LPCG y demás disposiciones que le sean de aplicación.
4. En la licencia que lleve consigo excavaciones, movimientos de tierras y demoliciones, se harán constar las características y las condiciones técnicas en que se debe producir la actuación

para garantizar la preservación de objetos y restos materiales de interés arqueológico que pudieran obtenerse.

5. Todo proyecto de obras que conlleve movimiento de tierras requerirá la presentación de un proyecto de actuación arqueológica adecuado, que deberá ser informado por el técnico municipal de arqueología y que tendrá que ser aceptado y autorizado por la Consellería de Cultura y Comunicación Social.
6. De conformidad con lo establecido en el Art. 42.3 de la LPHE, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubiesen llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, serán consideradas ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.
7. El incumplimiento de las condiciones de licencia a que se refieren los dos apartados anteriores, tendrá el carácter de infracción urbanística, que se clasificará de grave si ocasionara daño o pusiera en riesgo objetos o restos materiales de carácter histórico o paleontológico.

Las sanciones y demás medidas de protección de la legalidad urbanística que se deriven de dicha infracción, serán independientes de las que resulten de la LPHE y demás legislación sectorial.

8. Las actuaciones arqueológicas en lugares públicos pueden ser de dos tipos:
 - Control arqueológico de apertura de zanjas por rotura de conducciones de cualquier índole o instalaciones de servicios y similares a lo largo de las calles y plazas, no pudiendo permanecer abiertas mucho tiempo sin quebranto para los ciudadanos. Estos controles arqueológicos se realizarán por el técnico municipal de arqueología o por el organismo promotor de la obra una vez haya sido aprobado el proyecto por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural. Tras haber

sido notificada con urgencia la avería y obra a realizar, se concretará en comprobaciones y recogidas de hallazgos, toma de datos estratigráficos, fijación en plano de las estructuras detectables y protección de las mismas cuando no sea imprescindible su destrucción.

- En las intervenciones que se lleven a cabo en plazas, jardines y pequeños espacios libres, así como en edificios de propiedad pública cuando se proceda a su remodelación, el técnico municipal de arqueología o el organismo promotor de la obra, tras haberle sido notificada la aprobación del proyecto de manera oficial por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, realizará sondeos previos y, si ha lugar, excavaciones sistemáticas en áreas, siempre que la remodelación afecte a los niveles arqueológicos determinados por los sondeos.

9. La Administración competente en caso de considerarlo oportuno podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado, incluido en el ámbito del Plan Especial.

Art. 47. El desarrollo de las Unidades de Intervención y la ordenación arqueológica.

El ámbito de las Unidades de Intervención propuestas en el presente Plan Especial constituye de por sí áreas de oportunidad en la investigación arqueológica de la ciudad y el establecimiento de zonas de reserva arqueológica para el futuro, por representar tanto vacantes en la estructura edificada de la ciudad como áreas sujetas a la remodelación de las actuales construcciones.

Por todo ello, y previo al desarrollo de las unidades de intervención determinadas por el presente Plan Especial, en el ámbito de las mismas será obligatoria la realización de proyectos

de intervención arqueológicos, autorizados por la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural que impliquen la excavación de las zonas de nueva edificación, ampliable a toda el área si se considera necesario para una mejor protección o integración de los restos exhumados.

Finalizada la excavación y exhumadas, en cada caso, las posibles ruinas, se enviará a las autoridades de Patrimonio y Municipales, un informe exhaustivo sobre las mismas. En el plazo máximo de dos meses, y a la vista de los informes técnicos valorativos de la importancia y monumentalidad de los vestigios, la autoridad competente decidirá sobre su conservación "in situ" o remoción, procediéndose según las tres alternativas siguientes:

- a) Que se opte por la remoción de los restos encontrados, dado su escaso interés y entidad, por lo cual, y tras obtenerse el estudio y documentación gráfica y fotográfica de rigor, la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural emitirá la resolución correspondiente con el fin de que, en su caso, se inicien los trámites oportunos para desarrollo de la unidad de intervención conforme a las previsiones del Plan Especial.
- b) Que a la vista de la resolución de la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural se acuerde la compatibilidad entre el mantenimiento de los restos arqueológicos "in situ" y la ejecución del aprovechamiento edificatorio asignado por el Plan Especial. En este caso se formulará un Estudio de Detalle a fin de que, sobre la base del mantenimiento del aprovechamiento edificatorio, se asegure, aparte del mantenimiento de los bienes culturales, su integración en el paisaje urbano y en la medida de lo posible el uso público.

El ámbito del Estudio de Detalle será el propio de la unidad de intervención.

En el supuesto de existir espacios libres y dotaciones públicas determinadas en el Plan Especial, el Estudio de Detalle determinará su disposición concreta sin disminuir la superficie prevista para los mismos.

El Estudio de Detalle contendrá las determinaciones siguientes:

1. Ordenación de volúmenes.
2. Espacios libres públicos y privados.
3. Establecimiento de alineaciones y rasantes.
4. Unidades de actuación o polígonos.
5. Proyecto arqueológico por técnico competente.

En la tramitación se habrá de dar audiencia a la Administración competente en la tutela de los bienes arqueológicos que, si es el caso, podrá efectuar una nueva valoración de los restos arqueológicos, modificando el Informe que ha motivado la formulación del Estudio de Detalle.

- c) Que a la vista de la resolución de la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, y dadas las características de los restos arqueológicos se estime incompatible la conservación de las mismas con la ejecución de nuevos aprovechamientos edificatorios. En este caso la Administración competente procederá a la expropiación de los terrenos.

A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

Art. 48. Financiación.

1. Las actuaciones arqueológicas en suelos públicos serán financiadas por el organismo interesado en realizar las obras.

2. Los gastos ocasionados por trabajos arqueológicos a realizar en suelos de titularidad privada corren a cargo tanto del promotor de la licencia que motive la excavación, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 63.2 de la LPCG.

Art. 49. Informes arqueológicos.

1. Inmediatamente finalizada la excavación y exhumadas, en cada caso, las posibles ruinas, se enviará a las autoridades de Patrimonio y Municipales, un informe preliminar, que no excluye otro más exhaustivo si fuese necesario. En el plazo máximo de un mes, la autoridad competente, a la vista de los informes técnicos, valorará la importancia de los vestigios, así como su monumentalidad, proponiendo su conservación "in situ" o su remoción.

En los supuestos de conservación será previo la redacción y aprobación de un nuevo proyecto, modificación del mismo, Estudio de Detalle, etc.

2. En terrenos públicos, en el caso de que se optase por la conservación "in situ", las modalidades de actuación serán:

a) La conservación y correspondiente integración de los restos exhumados en el paisaje urbano.

b) La conservación de los mismos "in situ" pero ocultándolos de nuevo con material adecuado.

3. En parcelas de titularidad privada, en el caso de que se optase por la conservación "in situ", las modalidades de actuación podrán ser:

a) En sótano, bajo la edificación proyectada, u ocultos con las medidas de protección adecuadas.

- b) Al aire libre, excluyendo toda edificación que los recubra, con el fin de lograr espacios integrados más amplios, tanto desde el punto de vista arqueológico como urbanístico.
4. Cuando los vestigios descubiertos no lleguen a ser considerados por los técnicos competentes como de inexcusable conservación, podrá optarse por la continuidad de las obras, previa resolución de la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, tras obtenerse el estudio y documentación gráfica y fotográfica de rigor.

Art. 50. Otras disposiciones.

1. Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados en excavaciones al interior del ámbito del Plan Especial, así como los hallazgos casuales que se produzcan, deberán depositarse provisionalmente en el local designado por el órgano competente en materia de Patrimonio de la Xunta de Galicia, a la espera de que puedan constituir los fondos del futuro Museo Arqueológico de la Ciudad de Lugo, una vez creado de acuerdo con la legislación aplicable, y todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 63.3 de la LPCG.
2. Las parcelas en las que se solicite la intervención arqueológica han de estar correctamente valladas y libres de materiales.
3. Con carácter general los aprovechamientos urbanísticos reconocidos por el Plan no comprenden aprovechamiento bajo rasante (sótanos y semisótanos). A la vista de los resultados de la investigación arqueológica y de acuerdo con las respectivas ordenanzas de calificación urbanística, se podrán autorizar este tipo de aprovechamientos.
4. El descubridor o conocedor de restos arqueológicos aparecidos en el área de actuación del Plan Especial está obligado a comunicarlo lo antes posible a las autoridades municipales o de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia. El

incumplimiento de este deber puede conllevar las responsabilidades a que hubiera lugar, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 44 de la LPHE.

5. Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico de la ciudad, y sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a la LPHE y demás que puedan ser de aplicación.
6. La autorización de excavaciones conlleva la obligación del depósito de los materiales encontrados en el Museo que determine la autoridad competente, de acuerdo con lo establecido en el art. 61.3 de la LPCG. En ningún caso le será de aplicación al propietario del terreno el art. 44.3 de la LPH, referida al premio en metálico de los hallazgos casuales.
7. El Ayuntamiento propiciará la difusión y divulgación de los hallazgos que se efectúen en la ciudad, no sólo en su vertiente científica, sino también en los ámbitos pedagógico y turístico.
8. En las zonas sujetas a la ordenanza de Burgo Medieval, se potenciarán las soluciones técnicas de cimentación que afecten lo menos posible a los restos arqueológicos. Si las remociones del subsuelo afectasen a más del 30% del subsuelo se deberá realizar excavación arqueológica en área, siguiéndose al efecto los trámites recogidos en esta ordenanza.

En cualquier caso se requerirá intervención arqueológica para autorizar el proyecto por la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 51. Conservación y reforma de elementos visibles.

1. En aplicación del Art. 246 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, en los siguientes casos:
 - a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios libres públicos. Tanto las fachadas como las medianerías visibles deberán recibir el tratamiento propio de las fachadas a vía pública, pudiendo exigirse, en su caso, la adecuación de huecos, balcones, miradores o su decoración. Las cubiertas que se dominen desde los espacios públicos se considerarán a estos efectos incorporadas a la fachada.
 - b) Jardines o espacios libres privados o comunitarios visibles desde la vía pública.
 - c) A efectos de lo dispuesto con anterioridad el adarve de la Muralla tendrá la consideración de vía pública.
2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.
3. En planos de ordenación se señalan los ámbitos para la ejecución de actuaciones integradas de mejora ambiental en relación a las fachadas y medianerías dominadas desde el adarve de la Muralla.

Art. 52. Regulación de la publicidad exterior.

1. De acuerdo con lo establecido en el art. 46.5 de la LPCG en el límite del presente Plan Especial sólo se permitirán aquellos rótulos que anuncien servicios públicos, los de señalización y los comerciales, que serán armónicos con el conjunto, quedando prohibido cualquier otro tipo de anuncios o rótulos publicitarios.

2. Se permitirán, previa licencia, los carteles o rótulos que en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, siempre que se ajusten a las normas contenidas en el presente Plan Especial y no tengan finalidad estrictamente publicitaria.

Igualmente se autorizan las instalaciones publicitarias sobre soportes que puedan considerarse como piezas del mobiliario urbano público, tanto si se trata de concesiones municipales como de actuaciones directas del Ayuntamiento.

3. En todas las obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimientos de tierra será obligatoria la colocación de un rótulo de 1,5x1 m, en el que se hará constar: Nombre y apellidos del propietario, del arquitecto y aparejador directores de la obra, número de licencia y fecha de su expedición, fecha del comienzo de las obras y de su terminación. Este rótulo será de color blanco con letras en negro, las cuales tendrán un tamaño mínimo de 6 cm. Asimismo se podrán autorizar, previa licencia, soportes exteriores publicitarios relativos a las actividades relacionadas con la ejecución de las obras. Dichos carteles se mantendrán solamente durante el período máximo que duren tales obras, según las condiciones de concesión de las licencias. Estarán sometidos a previa autorización de la administración

competente en el caso de edificaciones situadas en entornos de los Monumentos declarados.

4. Previa autorización, podrán permitirse la colocación de anuncios en las marquesinas o esperas de las paradas de transporte público, quioscos y cabinas telefónicas, siempre incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de paradas del transporte público u otros análogos en la vía pública.
5. De modo provisional y con ocasiones excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, limitados al tiempo que dure el acontecimiento, que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.
6. Expresamente se prohíbe:
 - a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas.
 - b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, o en isletas de tráfico.
 - c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancial.
7. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ello confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se realice obra mayor en edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

Art. 53. Protección del arbolado.

1. El arbolado catalogado y el existente de porte significativo en el espacio público o privado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y de las acciones que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la tala o replantación la previa solicitud de autorización del Ayuntamiento.
2. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol en la vía pública (por coincidir con acceso, paso peatonal enfrentado a pasaje, u otras causas) se acomodará el proyecto de obra para evitar su deterioro o, si pudiesen ser reemplazados, se incluirá en la licencia de la obra la obligación de reponer los árboles y setos que hubiesen de afectarse por la misma, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

Igual consideración se tendrá con el arbolado significativo existente en los espacios libres privados.

3. Los proyectos de obras indicarán en plano de parcela, a escala 1:500, los árboles que contuviera. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.
4. Cuando la ejecución de una obra, mayor o menor, pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo público o privado que hubiese de conservarse según la licencia otorgada, se exigirá por el Ayuntamiento y se garantizará por el constructor que durante el transcurso de las obras el tronco y ramas más expuestas, hasta una altura mínima de 2,50 m, dispongan de un adecuado recubrimiento o protección rígida que impida su deterioro.
5. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento cuerda, cable, cartel, anuncio u objetos similares fijos o provisionales en los árboles de la vía pública, parques o jardines públicos o privados.
6. El abandono, omisión manifiesta o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Art. 54. Instalaciones eléctricas, telefónicas y demás cableados.

1. Conforme a lo establecido en el art. 46.5 de la LPCG las instalaciones eléctricas, telefónicas y demás instalaciones por cable habrán de ser subterráneas. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los

dispositivos similares se situarán en lugares que no perjudiquen la imagen urbana o del conjunto.

En las unidades de intervención los proyectos de urbanización contemplarán explícitamente esta condición.

En las instalaciones aéreas existentes, se producirá la subterrneización mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se realice de forma simultánea con las aperturas de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos, por cuenta de las Compañías respectivas y previa la oportuna programación y coordinación.

2. Las Compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soportes de cableado aéreo, quedando los actualmente existentes fuera de ordenación.

En tanto no se proceda a su subterrneización, los cables que discurren por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en la línea de medianería en sentido vertical.

3. Toda obra nueva, de reforma o rehabilitación habrá de prever la instalación de contadores, empalmes y cajas en el interior de los edificios, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos.

Art. 55. Mobiliario urbano.

Se producirá la normalización de los elementos del mobiliario urbano mediante el desarrollo de proyectos específicos y unitarios para cada una de las áreas

morfológicas de la ciudad delimitadas como zonas de ordenanza particular en el Plan Especial.

TÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 56. Tipo de actuaciones y obras en los edificios.

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones en los edificios contemplados en su totalidad, autorizadas y excluidas por la Normativa, según la calificación de los mismos, y de acuerdo con sus características, se definen en el presente Capítulo los siguientes tipos de actuaciones en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original:

- a) Actuaciones de conservación.
- b) Actuaciones de restauración.
- d) Actuaciones de readaptación
- e) Actuaciones de reestructuración.
- f) Actuaciones de ampliación.

Art. 57. Actuaciones de conservación.

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales, de acuerdo con lo establecido en el Título I, Capítulo III de la presente Normativa.

Obras de reparación son las que se dirigen a la recuperación de las condiciones anteriores.

Art. 58. Actuaciones de restauración.

Son aquellas actuaciones que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir las

características arquitectónicas y tipológicas originarias de la edificación.

Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento mayoritario del edificio en su conformación originaria.

Las obras autorizadas dentro de las actuaciones de restauración serán:

- Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.
- Obras de adecuación funcional exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

Cuando el edificio o partes del mismo hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán en el marco de un Plan Integral de Restauración las siguientes obras:

- Obras de restitución o vuelta a sus condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados.
- Obras de reconstrucción que puedan proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio.
- Obras de modernización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse, en su caso, con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación.

Art. 59. Actuaciones de readaptación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, adecuándolo al uso específico asignado por el Plan Especial, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y del tipo estructural.

Las obras de readaptación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven las características determinantes de su configuración tipológica, protegidas en el fichero individualizado de unidades edificatorias tales como posición de núcleos de escalera, muros de carga, patios y división en plantas.

No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de readaptación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos determinantes de su configuración tipológica, protegidos en el fichero de unidades edificatorias. En todo caso, se deberán mantener los materiales estructurales originales en las actuaciones que afecten a los edificios protegidos del nivel 1 y 2.

Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de readaptación será obligatorio acometer obras de conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (portales, escaleras, "lareiras" y chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes, establecidos en el fichero individualizado de edificios sujetos a protección.

Art. 60. Actuaciones de reestructuración.

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores, siempre en las condiciones previstas en el Plan.

Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen tres grados en las actuaciones de reestructuración:

- . Parcial cuando la superficie en planta afectada por la reestructuración supone menos del 25% de la superficie total.

- . Mayoritaria cuando la superficie en planta afectada por la reestructuración supone entre el 25% y el 75% de la superficie total.
- . Total cuando supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie total del edificio.

Las obras de reestructuración deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes, establecidos en el fichero individualizado de edificios sujetos a protección.

Art. 61. Actuaciones de ampliación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a la ampliación de un edificio existente, bien por incremento del fondo edificable o por aumentar su número de plantas, sin modificar sus alineaciones exteriores y sus planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural.

Las actuaciones de ampliación sólo podrán acometerse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas a su uso específico, en caso contrario habrá de ejecutarse en el marco de actuaciones de readaptación o reestructuración.

En edificios que presenten elementos disconformes, las ampliaciones sólo procederán si se ejecutan simultáneamente las obras de adecuación de aquéllos.

La adición de nuevas plantas se efectuará con criterio de integración compositiva y coherencia formal con la o las fachadas actuales y, en cualquier caso, siguiendo las directrices establecidas en la presente Normativa.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 62. Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores.

1. Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios podrán presentar los siguientes contenidos:

a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores, con supresión de elementos disconformes establecidos en su fichero individualizado.

b) En edificios no incluidos en el Catálogo de Protección, podrán suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

Entre las obras de adecuación parcial se incluyen la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como rótulos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada en su conjunto, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc. en conformidad con las Condiciones Estéticas y Formales generales del Plan Especial.

2. Las obras de adecuación arquitectónica, en cualquiera de las modalidades señaladas, sólo se autorizarán como actuación independiente cuando el edificio presente las condiciones mínimas de seguridad y salubridad establecidas en el art. 30 de esta Normativa.

Quando el edificio carezca de esas condiciones, su autorización sólo procederá cuando se ejecuten simultáneamente las obras que permitan la consecución de tales condiciones.

Art. 63. Actuaciones de adecuación de fachadas y elementos exteriores de locales en planta baja.

1. Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.
2. Se ajustarán a las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.
3. Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de la ejecución de actuaciones generales en el edificio.

Art. 64. Actuaciones parciales de rehabilitación de pisos y locales.

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
2. Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y

constructiva, funcionalidad de las instalaciones generales de agua, saneamiento y electricidad, y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

Art. 65. Actuaciones de consolidación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a la conservación y mantenimiento que impliquen sustitución parcial o total de algún elemento estructural del edificio, con aportación de elementos nuevos con diseño o naturaleza material diferente a los sustituidos pero respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN, NUEVA EDIFICACIÓN O REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

Art. 66. Actuaciones de demolición.

Las actuaciones de demolición se agrupan en:

- a) Demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
- b) Demolición parcial de un edificio.
- c) Demolición total de un edificio.

Art. 67. Actuaciones de nueva edificación.

1. Se incluyen en este concepto los siguientes tipos de obras:

- a) De reconstrucción. Tiene por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar y reproduciendo sus características morfológicas.
- b) De sustitución. Tiene por objeto la construcción de nuevo edificio previa demolición de otro existente en su lugar.
- c) De nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En los supuestos contemplados en los apartados b) y c) al no estar vinculados a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente se ajustarán a las Normas Generales de la Edificación y Condiciones Estéticas y Formales

del Plan Especial, así como a las Ordenanzas Particulares de Zona.

Art. 68. Actuaciones de nueva edificación o reestructuración para la reordenación volumétrica de un edificio.

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como fuera de ordenación, por su volumen o altura especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.

Estas actuaciones suponen la modificación de alineaciones, reducción de altura y redefinición del volumen del edificio, y pueden realizarse mediante obras de demolición y nueva edificación u obras de reestructuración y adición.

2. La composición exterior se ajustará siempre a las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 69. Catalogación del patrimonio edificado.

A los efectos de establecer el nivel adecuado de protección para cada uno de los elementos del patrimonio edificado comprendidos en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, de conformidad con la LPHE, LPCG y LS, se procede a su clasificación.

Art. 70. Clasificación general.

1. La clasificación del Patrimonio Arquitectónico se indica en Planos de Ordenación y en el Fichero Individualizado de Edificios Catalogados.
2. Se establecen dos niveles generales de clasificación del Patrimonio Arquitectónico, en función de que el interés de su conservación sea individualizado o genérico, a la vista de sus características arquitectónicas, valores históricos y cualidades ambientales.
 - a) Patrimonio catalogado.
 - b) Patrimonio no catalogado.

Art. 71. Patrimonio arquitectónico catalogado.

Se entiende por Patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por

concurrir en ellos valores arquitectónicos históricos o ambientales que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto Histórico.

El Patrimonio arquitectónico catalogado en atención a la conformidad con el planeamiento se subdivide en dos clases:

- a) **Conformes con la ordenación:** Engloba al conjunto de los edificios catalogados que no tienen ningún elemento disconforme con el entorno.

- b) **Disconformes con el entorno:** Son aquellos elementos de los edificios catalogados que distorsionan el entorno o la concepción primigenia del edificio. Se incluyen los elementos disconformes definidos en Planos de Ordenación (alzados) y fichas particulares del catálogo, y aquéllos otros que resulten disconformes con las determinaciones de la normativa urbanística del presente Plan. Estas edificaciones quedarán excluidas del régimen de fuera de ordenación establecido por el artículo 137 del Real Decreto Legislativo 1/1992, y, por tanto, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como de modificación de uso, sin perjuicio de las actuaciones autorizadas que correspondan según los niveles de protección.

En las actuaciones de readaptación, reestructuración y ampliación se corregirán los elementos disconformes con el entorno que estén en el ámbito de las obras.

Art. 72. Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado.

Atendiendo a la gradación de sus valores objetivos y singulares se produce la siguiente clasificación del

patrimonio arquitectónico catalogado, cuya aplicación concreta e individualizada se establece en planos de ordenación y en el catálogo del patrimonio arquitectónico sujeto a protección, de acuerdo y con los efectos establecidos en los arts. 93 de la L.S, 86 del RP, 21.1. de la LPHE y 46.3 de la LPCG.

- . Nivel 1. Edificios monumentales y de valor excepcional, arquitectónico, histórico artístico y cultural.

Se aplica este nivel de protección integral a las edificaciones que presentan una excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de Monumentos declarados. Deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos que lo componen, procurándose su conservación y recuperación por todos los medios de la técnica.

- . Nivel 2. Edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural.

Se aplica este nivel de protección a los edificios que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior, lo que determina su valoración singularizable y su conservación con tratamientos específicos para mantener sus condiciones arquitectónicas tanto volumétricas, estructurales y tipológicas como ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores con ello compatibles y adecuadas al uso pertinente a su estructura y función urbana.

- . Nivel 3. Edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.

Se aplica este nivel de protección a aquellos edificios de valor arquitectónico que por sus características tipológicas y

coherencia ambiental deben conservarse en sus características fundamentales, sin que requieran su protección integral interna.

. Nivel 4. Edificios de interés en el ambiente urbano.

Se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por su grado de coherencia arquitectónica y etnográfica informan de la cualidad general del ambiente edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional, y que caracterizan a la ciudad histórica como un Conjunto de interés cultural. Como tales, deben ser objeto de conservación al menos en lo que a su configuración exterior se refiere.

Art. 73. Patrimonio arquitectónico no catalogado.

Se entiende por patrimonio arquitectónico no catalogado el conjunto de inmuebles que al no presentar valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental, singulares, están sometidos a una regulación genérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental por reunir la condición de piezas del conjunto histórico declarado de la ciudad.

Art. 74. Clasificación del patrimonio arquitectónico no catalogado.

El patrimonio arquitectónico no catalogado, en atención a su integración en las normas de conservación, edificación o intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en las siguientes clases:

- a) Conformes con la ordenación: afecta a los inmuebles que, sin presentar un especial valor, tienen unas características compatibles con el carácter del espacio urbano al que pertenecen y por lo tanto podrán mantener sus condiciones esenciales y concretas, de altura, volumen, perfiles, distribución de huecos, etc., permitiéndose excepcionalmente obras de nueva planta de sustitución en las condiciones establecidas por el Art. 21.3 LPHE. Estas obras deberán integrarse en los ritmos y proporciones del espacio y ambiente dominante de conformidad con la Normativa del Plan Especial.

Estos inmuebles habrán de estar a las condiciones establecidas en los arts. 32 y ss. de la presente Normativa, a efectos de su particular conservación y adecuación.

b) Disconformes con el entorno: son aquellos edificios y elementos que difieren de la filosofía o concepción ideal de la ciudad que el Plan propone. Se incluyen los edificios disconformes definidos en planos de ordenación (plantas y alzados) y aquéllos otros que resulten disconformes con determinaciones escritas del presente PEPRI.

Estas edificaciones quedarán excluidas del régimen de fuera de ordenación establecido por el artículo 137 del Real Decreto Legislativo 1/1992, y, por tanto, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como de modificación de uso.

c) Fuera de ordenación: Son aquellos edificios cuya extinción se establece como una determinación del Plan Especial. Entre tanto no se produzca la acomodación a las condiciones de la ordenación, no se permitirán más obras que las amparadas por el artículo 137 del Real Decreto Legislativo 1/1992. En situación de fuera de ordenación, estarán los edificios afectados por rectificación de alineaciones, los ubicados en Unidades de Intervención, cuya desaparición se prevea, y los que el Plan señala explícitamente en planos de ordenación por su manifiesta inadecuación con el entorno del Conjunto declarado.

Art. 75. La conservación del patrimonio arquitectónico no catalogado.

El patrimonio no catalogado, no sujeto a declaración de fuera de ordenación, estará igualmente sometido a las normas generales de conservación de edificios y usos, considerándose excepcional su sustitución como exige el art. 21.3. de la LPHE.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

Art. 76. Determinaciones generales.

La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa. El nivel de protección asignado en el Plan determinará, a la luz de la documentación aportada, la admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas o complementos.

Art. 77. Documentación para la intervención en el edificio.

1. Para la debida documentación de cada edificio y a los efectos de la justificación de las obras necesarias y de las admisibles en cada Nivel, los proyectos de obras en los edificios catalogados que vayan más allá de las de conservación incorporarán la siguiente documentación complementaria de la establecida en el art. 23 de la presente Normativa:
 - . Secciones longitudinales y transversales del edificio a escala 1:100.
 - . Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica y vegetales a escalas 1:100 a 1:50.
 - . Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, escaleras, alfeizares, etc. a escalas 1:50 a 1:20.
- . Señalamiento sobre los planos correspondientes de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

- . Documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, grabados y fotografías de época, y evolución del entorno urbano en que se enclava.
2. Igualmente se aportará la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis de su impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

Art. 78. Coherencia de las actuaciones.

En todo edificio y en todos los casos será obligatorio, como deber que corresponde al propietario, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación, a que se refiere el art. 29 de las presentes Normas.

Igualmente en cualquier edificio catalogado, sea cual sea su Nivel, será posible realizar las obras de intervención apropiadas a un Nivel superior de catalogación y protección.

Art. 79. Autorización de actuaciones.

La autorización de actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares, para cada nivel de catalogación, se adoptará previa evaluación de su incidencia en la conservación de los valores del edificio, a partir de la información y reconocimiento establecidos en los artículos precedentes.

Art. 80. Actuaciones en edificios monumentales y de excepcional valor arquitectónico, histórico artístico y cultural, de protección integral. (Nivel 1).

.Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Restauración.

.Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

En el marco de un Plan Director de Restauración del edificio, se podrán autorizar actuaciones de readaptación con valoración arquitectónica y de reestructuración parcial.

. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación y consolidación, así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre instalaciones y similares requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Tales obras se integrarán en Proyectos que contemplen su adecuación a los valores arquitectónicos del edificio.

- . En los edificios declarados BIC las actuaciones se someterán a la previa autorización de la Administración de Patrimonio de la Xunta de Galicia. En los edificios situados en su entorno se estará a lo dispuesto en el art. 47.2 de la LPCG.
- . En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art. 39 de la L.P.C.G.

Art. 81. Actuaciones en edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural. (Nivel 2).

. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Restauración, readaptación.

.Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración parcial con mantenimiento del sistema tipológico estructural en su disposición espacial originaria.

Reestructuración mayoritaria o total para la restitución del sistema tipológico estructural alterado.

Excepcionalmente se permitirá la reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del sistema tipológico estructural, cuando su necesidad esté suficientemente justificada por un cambio de programa de uso o declaración de ruina, sin perjuicio de la preservación de los elementos catalogados. Se conservarán en todo caso los elementos de acceso y núcleos de escaleras.

En estas actuaciones se tendrá en cuenta la obligación de mantener, los materiales estructurales originales.

. Obras particulares autorizadas.

Se autorizan con independencia de otras actuaciones generales las parciales de rehabilitación de pisos y locales, y las de consolidación.

Art. 82. Actuaciones en edificios de características tipológicas compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental. (Nivel 3).

. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Readaptación.

. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración parcial, reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del tipo estructural y conservación, en su ubicación y tipo, de accesos y núcleos de escaleras, cuando se justifique por un cambio en el programa de usos o declaración de ruina. Ampliación contemplada en el Plan Especial. Se

conservarán, en todo caso, los elementos catalogados, tanto exteriores como interiores.

. Obras particulares autorizadas.

Se autorizan con independencia de otras actuaciones generales las parciales de rehabilitación de pisos y locales, adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores prevista en fichas individualizadas, reordenación volumétrica prevista en fichas individualizadas, y consolidación.

Art. 83. Actuaciones en edificios de interés en el ambiente urbano. (Nivel 4).

. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Readaptación, reestructuración parcial.

. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración mayoritaria o total justificada por un cambio en el programa de usos o declaración de ruina. Ampliación contemplada en el Plan Especial. Se conservarán, en todo caso, los elementos catalogados.

. Obras particulares autorizadas.

Se autoriza con independencia de otras actuaciones generales las parciales de rehabilitación de pisos y locales, adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores prevista en fichas individualizadas, reordenación volumétrica prevista en fichas individualizadas, y consolidación.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADO

Art. 84. Determinaciones generales.

En virtud de la protección genérica del Conjunto Histórico declarado, el tipo de actuaciones permitidas en los edificios no catalogados queda supeditada, al resultado de la inspección previa y al análisis de la documentación aportada, pudiéndose, en casos justificados, establecer condiciones de actuación propias de edificios catalogados ante el hallazgo de elementos singulares, a los efectos de lo establecido en el art. 25 de la LPHE.

Art. 85. Documentación para la intervención en el edificio.

Con carácter general será la establecida en el art. 23 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, podrá exigir la complementación de la información mediante la solicitud de la documentación prevista en el art. 77, si se considerara necesaria para un mejor análisis del inmueble.

Art. 86. Deberes generales.

Los propietarios vendrán obligados a cumplir los deberes generales de conservación de los inmuebles, realizando las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación, referidas en las presentes Normas.

Art. 87. Actuaciones en edificios no catalogados que no se encuentren fuera de ordenación.

Se distinguen dos grupos:

- a) Edificios conformes con la ordenación: A estos edificios, definidos en el art. 74.a) les serán de aplicación las condiciones generales de edificación, con las limitaciones propias de su situación relativa, contenidas en las Ordenanzas Particulares de Zona.

Las ampliaciones de edificios existentes podrán hacerse, siempre que el edificio que resulte de la ampliación no sobrepasen los límites establecidos para los edificios de nueva planta.

- b) Edificios disconformes con el entorno: Dichos edificios, definidos en el art. 74.b), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como de modificación de uso.

Su sustitución se producirá de manera diferida; de tal modo que si, por iniciativa pública en los casos en que legalmente proceda o privada, hubiesen de demolerse en proporción superior a su 50%, la edificación deberá adaptarse a las condiciones del presente planeamiento.

Art. 88. Actuaciones en edificios fuera de ordenación.

Las actuaciones permitidas estarán sujetas al régimen jurídico establecido en el art. 137 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Art. 89. Contenido.

Las presentes normas generales de la edificación, serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial. En lo no previsto en ellas, se estará a lo establecido en el Plan General de Ordenación vigente.

Art. 90. Alineaciones.

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos. Con carácter general, las alineaciones actuales se mantienen y tendrán el carácter de alineación oficial, salvo que el planeamiento o instrumentos que lo desarrollan señalen otras.

Art. 91. Rasantes.

Se entenderá por rasante el perfil longitudinal de una vía. La cota de rasante se medirá en puntos del eje. Para la medición de alturas de la edificación se utilizará la rasante de la calzada o, de existir, de las aceras en contacto con las alineaciones.

Con carácter general las rasantes actuales se mantienen y tendrán el carácter de rasantes oficiales, salvo que el planeamiento o instrumentos que lo desarrollan señalen otras.

Art. 92. Parcela.

Es la porción de superficie de un terreno, deslindada en una unidad predial en poligonal cerrada, con acceso al

Registro de la Propiedad y su catastro, y propiedad de una persona o entidad jurídica pública o privada.

La superficie real de la parcela, a los efectos de las presente Normas, será la que resulte de su medición en el terreno sobre un plano horizontal, con independencia de la que figure en otros documentos registrales o catastrales.

Con carácter general las parcelas no podrán agregarse o segregarse con las excepciones reguladas expresamente en la presente Normativa, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46 LPCG.

De conformidad con lo establecido en el art. 46.2 de la L.P.C.G., se permitirán parcelaciones y agregaciones hasta un máximo de dos parcelas, cuando contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto, por implicar una mejora de relaciones con el entorno o de las condiciones de habitabilidad, o para evitar usos degradantes para el propio conjunto.

En estos casos será precisa la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que precisará informe favorable en la Dirección Xeral del Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.

Art. 93. Fondo edificable.

Es la dimensión de la profundidad de la edificación entre dos planos opuestos de fachada, medida perpendicularmente a la alineación oficial en cada punto de la misma.

El fondo máximo edificable puede establecerse mediante:

- a) Fijación directa de su parámetro en metros o indicación gráfica en planos de ordenación.
- b) Delimitación indirecta de su valor en función de los retranqueos.

La Ordenanza particular de zona podrá distinguir entre el fondo de la edificación en planta baja y fondo de la edificación en plantas piso.

El fondo máximo edificable podrá provisionarse en dos cuerpos paralelos a la fachada, cuando así lo establezcan las ordenanzas particulares correspondientes, con la condición de que la suma de sus fondos respectivos no rebase el máximo establecido.

Las edificaciones existentes cuyo fondo máximo exceda del establecido en el Plan Especial, se entenderá que se encuentran en situación de disconformidad con el entorno, estando a lo dispuesto en los arts. 137 LS 74 y 88 de la presente Normativa.

Art. 94. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos en su caso. Cuando, de acuerdo con lo establecido en el art. 50, se autoricen ocupaciones bajo rasante, éstas habrán de estar a lo dispuesto con anterioridad salvo indicación expresa en las Normas Particulares.

Se entiende por coeficiente de ocupación máximo la relación porcentual entre la superficie ocupada u

ocupable por la edificación y la superficie total del terreno o área de referencia. Con carácter general, salvo determinación en contra, el presente Plan Especial consolida el coeficiente de ocupación actual para la edificación existente.

Art. 95. Retranqueo.

Se entiende por retranqueo el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación cuando ambas no coincidieran. Asimismo las separaciones de la edificación respecto a los demás lindes de la parcela edificable se denominarán retranqueos laterales o trasero.

El retranqueo puede afectar a toda la altura de la fachada o fachadas de la edificación, sólo a la planta baja o a las plantas que se señalan por encima de la baja.

Art. 96. Soportales.

Se designa con este nombre al espacio de uso público incorporado al viario público, cubierto por la edificación a nivel no inferior al de la primera planta, definido entre la alineación y la línea exterior de la edificación. No tendrá otra ocupación en plantas baja y subterránea que los pilares de soporte de las plantas superiores en línea de fachada.

En la edificación de nueva planta los soportales se construirán en el tramo de fachada que se señale expresamente en los planos de ordenación.

Art. 97. Altura de la edificación.

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Con carácter general el presente Plan Especial consolida las alturas existentes, salvo determinación expresa.

Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de estas magnitudes:

- . Distancia vertical desde la rasante oficial a la que dé frente la edificación, marcada en altura de cornisa en relación a los alzados de edificios existentes, o bien en metros.
- . Número total de plantas de la edificación.

La altura máxima de la edificación es la que no puede superarse con la edificación, pudiéndose distinguir entre altura máxima de cornisa y altura de coronación.

- . Altura máxima de cornisa es la distancia vertical medida desde la rasante oficial o del terreno natural hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada.
- . Altura máxima de coronación es la distancia vertical medida hasta la cumbrera o parte más alta de la cubierta del edificio.

Las edificaciones existentes cuya altura máxima exceda de la definida en el plano correspondiente, se entenderá que se encuentran en situación de disconformidad con el entorno, estando a lo dispuesto en los arts. 137 de la LS y 74 y 88 de la presente Normativa.

Art. 98. Medición de alturas.

A los efectos de su establecimiento en metros la altura máxima de la edificación se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada a partir de la rasante oficial o rasante natural, en su caso, y hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada.

A los efectos de medición de la altura por el número de plantas se contabilizarán las plantas piso, baja y el ático bajo cubierta cuando se autorice.

Art. 99. Correspondencia entre altura y número de plantas.

Para la nueva edificación se establece la siguiente correspondencia métrica entre número de plantas de la edificación y altura máxima de la línea de cornisa:

- 3,40 m. Para edificación de planta baja.
- 6,30 m. Para edificación de planta baja más un piso.
- 9,40 m. Para edificación de planta baja más dos pisos.
- 12,50 m. Para edificación de planta baja más tres pisos.
- 15,60 m. Para edificación de planta baja más cuatro pisos.
- 18,70 m. Para edificación de planta baja más cinco pisos.

Cuando una parcela o solar se halle contiguo a edificios catalogados, la nueva edificación procurará ajustar su altura de techo de planta baja y su altura de cornisa, a las respectivas alturas de la planta baja y de cornisas de dichos edificios catalogados que serán tomados como puntos fijos de referencia para la composición del nuevo edificio, salvo que no exista correspondencia entre el número de plantas de los edificios catalogados y el autorizado en el nuevo edificio.

Art. 100. Cubierta y construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.

En las obras de nueva edificación toda construcción que sobrepase la altura máxima de cornisa deberá quedar en todas sus partes incluida bajo el plano de la cubierta, no se autorizarán áticos.

Bajo cubierta se autoriza el uso vinculado al piso inmediatamente inferior, por lo que no estará en relación directa con las comunicaciones comunitarias del resto del edificio. Se permitirán también usos complementarios tales como trasteros e instalaciones.

Asimismo se permitirán viviendas independientes en el bajo cubierta, no vinculadas a la planta inmediatamente inferior, cuando se acredite su existencia previa.

La pendiente máxima del plano inclinado de la cubierta quedará establecida en 30°.

Sobre el plano de cubierta, y por encima de la altura de coronación del edificio sólo se permitirá la instalación de chimeneas.

En el caso de edificios en esquina, incluso en edificios exentos en obras de nueva planta, se permitirá, por encima del plano de cubierta, la construcción de un volumen de remate situado en la confluencia de los planos de fachada pudiendo disponer de la tercera parte la longitud de las mismas, cuya cumbrera estará por debajo de la cota de la cumbrera del edificio y que no sobrepasará una superficie

construida en planta de 9 m², siendo su uso el mismo que tuviera el bajo cubierta.

Art. 101. Plantas de la edificación.

1. Serán plantas o pisos del edificio todos y cada uno de los niveles construidos en que es susceptible de dividirse horizontalmente mediante secciones por cualquier plano vertical.

. Ático bajo cubierta.

. Planta piso.

. Planta baja.

2. En la nueva edificación así como en actuaciones de ampliación o reestructuración de los edificios existentes se prohíben los áticos y entreplantas o asimilados, considerándose como planta completa cualquiera que sea su superficie construida y a todos los efectos.

3. De acuerdo con lo establecido en el art. 50.3 de la presente Normativa, se podrán autorizar en todo el ámbito del Plan Especial, tanto en terrenos públicos como privados, el aprovechamiento del subsuelo en los casos de inexistencia de restos arqueológicos o una vez autorizada su exhumación, si procediese, teniendo en cuenta que se primará, en todo caso, la conservación física del Patrimonio Arqueológico.

En caso de que se produzca el uso del subsuelo en los supuestos de terrenos de titularidad pública, se permitirán con carácter general el uso para servicios comunitarios demandados por el Ayuntamiento (accesos peatonales, urinarios, aparcamiento subterráneo, usos culturales, usos infraestructurales, etc.). En el caso de subsuelos privados los sótanos podrán autorizarse para el uso garaje-aparcamiento o almacén vinculado al uso de la planta baja.

4. No se autorizan entreplantas salvo las ya existentes en edificios catalogados.

Art. 102. Planta ático bajo cubierta.

Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta que dispone de plano de cerramiento y/o luces diferenciado del plano de cubierta, excepto las soluciones en esquina reguladas por el art. 100 de la presente Normativa. Tendrá la consideración de planta piso.

Los áticos existentes no conformes con el presente Plan Especial, se consideran disconformes con el entorno, estando a lo previsto en el art. 74.

Art. 103. Planta baja.

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima o como máximo 0,60 metros por debajo de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación.

La altura libre máxima de la planta baja en actuaciones de nueva edificación será de 3,20 m, asimismo sus accesos deberán garantizar la supresión de las barreras arquitectónicas.

La altura podrá ser mayor si resultara del cumplimiento de la condición exigida por el art. 100.

Art. 104. Planta piso.

Es aquélla cuyo suelo está por encima del forjado de techo de la planta baja.

En actuaciones de nueva edificación, la altura libre máxima de la planta piso será de 2,80 m.

Art. 105. Vuelos de la edificación.

1. Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación. Las cornisas y aleros a los efectos del presente artículo no tendrán la consideración de vuelos, regulándose su construcción en las Normas Generales Estéticas.
2. Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen:
 - a) Balcones.
 - b) Cuerpos volados.
3. Se entiende por balcón la superficie en voladizo, exenta y horizontal, sobresaliente del plano de fachada de la edificación y cerrada con antepecho o barandilla.

En la nueva edificación, el saliente máximo de balcones será de 0,50 metros, autorizándose únicamente barandas, barandillas y rejería, hasta una altura máxima de 1,20 metros sobre el nivel del suelo acabado de la planta respectiva, como elemento de cerramiento. La altura libre mínima entre la rasante oficial y la cara inferior del vuelo del balcón será de 3,20 m.

En actuaciones de ampliación de edificaciones existentes se estará a lo dispuesto por las Normas Generales Estéticas, en cuanto actuaciones de adición.

4. Se entiende por cuerpo volado el volumen habitable cerrado construido en voladizo y sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio. En la nueva edificación, el saliente máximo del cuerpo volado será de 0,50 metros, y su autorización se establece en las respectivas ordenanzas

específicas de zona. Con carácter general sólo se autorizarán cuerpos volados cerrados por encima de la planta inmediatamente superior a la planta baja, y cuyo cerramiento puede ser acristalado o de solución mixta fábrica-acristalamiento.

5. La galería constituye una variante del cuerpo volado cerrado. Se entiende por galería un cuerpo cerrado acristalado, el cual podrá aprovechar espacios interiores a la línea de fachada.

Art. 106. Entrantes.

Se prohíbe formación de entrantes en el plano de fachada para la formación de terrazas o balcones.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA.

Art. 107. Definición y Ámbito.

1. Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del Conjunto Histórico.

Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a los propietarios para que ejecuten las actuaciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se desarrolla en las presentes condiciones generales y en la normativa particular de las zonas.

2. La defensa de la imagen y el ambiente urbano y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde el Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

De conformidad con lo establecido en estas Normas y en la legislación vigente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del Conjunto Histórico por no armonizar con su condición ambiental. El condicionamiento de la actuación podrá afectar a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos y su composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento con incidencia en la imagen urbana.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la LS. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor sencillez.
4. En las nuevas construcciones situadas en Unidades de Intervención, ensanche reciente y ensanche decimonónico podrán excepcionarse el cumplimiento de algunas de las disposiciones siguientes siempre que se garantice la necesaria integración tipológica, compositiva y de ambiente con el entorno en que se enmarca.

Dicha integración deberá justificarse tanto en los instrumentos de desarrollo urbanístico como en la documentación del proyecto, a cuyo fin se acompañará, al margen de la documentación exigida en el artículo 25, una memoria justificativa del cumplimiento de estos requisitos y de todo tipo de representación plana y volumétrica a color de la solución arquitectónica y su entorno.

Art. 108. Fachadas.

1. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones objeto de protección individualizada, se adaptarán en su composición a las preexistentes, armonizando sus criterios de composición buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones, del entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Las fachadas que se abren al adarve de la muralla tendrán la consideración de fachada principal.
4. En las obras que afecten a la planta baja de los edificios se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada.
5. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá recurrir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

6. Con carácter general la composición estética de fachadas y su adecuación al entorno deberá ser informada como requisito previo para el despacho de las licencias.

Art. 109. Acabados y materiales de fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de

los mismos en función de los criterios de composición y estéticas de la zona.

2. Se autorizan los siguientes acabados para la conformación general de paramentos de fachada principales establecida en orden de preferencia:

a) Enfoscados y pinturas especiales de exteriores.

b) Fachada de piedra vista con soluciones constructivas de sillares, sillarejos o perpiaños.

c) Chapado de piedra preferentemente granítica.

3. Se prohíben, explícitamente los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón; paneles prefabricados en cualquier material;

revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos.

Se admite el hormigón visto y los perfiles metálicos en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

Art. 110. Acabado de enfoscado y pintura.

Los acabados serán lisos o de textura de grano fino, excluyéndose los de textura rugosa, tanto en soluciones de enfoscado como de revocos. No se admitirán despieces simulando sillería, ni dibujos geométricos.

Hasta la aprobación de una ordenanza de color por el Ayuntamiento, se autorizan los siguientes colores:

En fachadas gamas de grises-azulados, grises-rosados, grises-verdosos, en tonalidades claras; gamas en tonalidades tierras naturales, ocre amarillento o sienas; gamas rosáceas, y blanco en tonalidades hueso.

En medianeras y chimeneas se utilizarán colores que se aproximen a los de los enfoscados tradicionales.

El Ayuntamiento podrá establecer mediante una Ordenanza de Color una paleta o paletas de color específica que podrá abarcar la totalidad del ámbito del Plan Especial o sectores homogéneos del mismo. La elección del color tendrá en cuenta las características del entorno inmediato.

En caso de que se realicen recercados de huecos en enfoscado, se tratarán con una tonalidad diferente que la de los paramentos, dentro de la misma gama.

Art. 111. Acabado en piedra vista.

En sillería y perpiaños se evitarán las superficies con labra tosca, siendo siempre preferente la labra fina o rugosa de martellina, trinchante o escada y apisonada. El rejuntado será siempre con morteros bastardos de cal, quedando la junta a paño o ligeramente rehundida y perfectamente lavada sin manchar la piedra.

Art. 112. Acabado en chapado de piedra.

Los chapados de piedra serán de granito abujardado, de espesor mínimo 6 cm, ocupando la totalidad de la fachada, prohibiéndose las soluciones mixtas o parciales de chapado. Las aristas vistas se sustituirán por piedras desdobladas.

El despiece se basará siempre en bandas horizontales. La disposición del despiece responderá a criterios de coherencia

formal, en correspondencia con la composición de fachada y disposición de huecos. Se significará su carácter de recubrimiento, y por tanto no se admitirán despieces que simulen elementos resistentes como dinteles, arcos o pilastras.

El proyecto básico definirá el despiece de las losas que deberán ser rectangulares y disponerse de modo apaisado.

Art. 113. Medianeras vistas.

El acabado de medianeras vistas será a base de enfoscado y pintura, estándose a lo dispuesto en el art. 110 del presente Capítulo.

Art. 114. Composición y huecos de fachada.

Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos de fenestración verticales y horizontales cuya posición y número dependerá del frente de fachada y número de plantas, siendo reflejo del dominante en la arquitectura protegida de la calle o entorno en que se enmarca.

La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta deberá ser resultado de una triple comprobación:

- a) Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle.
- b) Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.
- c) Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.

Se establecen los siguientes ejes de composición atendiendo al frente de fachada:

.En parcelas con frentes de hasta 6,40 m las fachadas se resolverán preferentemente con dos ejes. En frentes menores de 4,40 m, se admiten soluciones con un sólo vano en plantas altas a eje de fachada o a eje del vano de planta baja distinto de la puerta de acceso.

.En parcelas con frentes comprendidos entre 6,40 m y 8,40 m, las fachadas se resolverán preferentemente con tres ejes.

Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes:

a) Ejes verticales de apertura de huecos:

- La distancia entre ejes nunca será menor que 2,00 m.
- La distancia entre los ejes extremos y los bordes de fachada será como mínimo 1,20 m, y en ningún caso menor que la distancia entre el borde del muro medianero, si lo hubiese, y el eje de medianería.
- La proporción entre macizo y vanos será como mínimo 1/3. En el caso de frentes con un solo eje no será necesario cumplir esta condición.
- El ancho de vano será único para las plantas altas y no mayor de 1,20 m.

b) Ejes horizontales de apertura:

- No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado. Igualmente no se permitirán escaleras a fachada principal.
- Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,30 m.

Art. 115. Características de los huecos de fachada.

Los huecos tipo de ventana serán rectangulares con predominio de la dimensión vertical y su proporción será la tradicional 3/4 o bien proporciones 2/3, 1⊕, sección áurea o similares, no admitiéndose formas rectangulares apaisadas.

Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas balconeras o paños acristalados.

Si la solución compositiva lo aconseja se admite la combinación del hueco tipo con otros de proporción 1/1 con las siguientes determinaciones:

.Los huecos de proporción 1/1 se admiten como complemento a la composición y no podrán utilizarse de forma exclusiva.

.En una misma planta no podrán emplearse conjuntamente huecos tipo y de proporción 1/1, admitiéndose las siguientes combinaciones: huecos tipo exclusivamente; ventanas balconeras, exclusivamente; huecos de proporción 1/1 exclusivamente; composición de huecos tipo y ventanas balconeras y composición de ventanas cuadradas y ventanas balconeras.

.Los huecos de proporción 1/1 se dispondrán a eje horizontal en una banda comprendida entre la altura de dintel del hueco tipo y su altura de antepecho.

.El ancho de vano de los huecos de proporción 1/1 será como máximo el adoptado para el resto de los huecos.

.Se admiten voladizos sobre el paño de fachada que cumpla las siguientes condiciones: el vuelo máximo será de 50 cm, y los cerramientos serán ligeros, tipo rejerías, sin admitirse antepechos ciegos.

De acuerdo con la ordenanza de zona correspondiente, y siempre que ésta no lo impida, en edificios de nueva construcción podrá resolverse la última planta con cuerpos volados acristalados, interpretando las soluciones utilizadas tradicionalmente en el casco de Lugo para las adiciones de una planta en edificación antigua. La modulación de carpintería de estos cuerpos se adaptará a los de la zona y se formalizará de tal modo que los montantes coincidan con los ejes de los huecos de plantas inferiores o estén centrados respecto a los mismos. Este cuerpo se entregará en cornisa a la cubierta.

Art. 116. Composición y acabados en plantas bajas.

La composición de la planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente con la licencia de edificación.

En general los huecos tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder en 0,50 metros la anchura de huecos de fachada en plantas superiores, y nunca superior a 1,70 metros. Los huecos

podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo comprendiendo entre 0,40 m y 0,90 m de altura.

Se exceptúan de esta condición las puertas de garaje, cuando se autoricen, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja.

Cuando se disponga de zócalo, éste podrá presentar los siguientes acabados: sillería o placas de piedra granítica de espesor superior a 5 cm, enfoscado liso o rugoso y despieces, en tono diferente al de la fachada u hormigón visto. Los acabados de paramentos de planta baja superiores al zócalo serán idénticos en material y color a los de las plantas superiores.

Cuando no exista zócalo, los muros de cerramiento de planta baja podrán tratarse asimismo de forma unitaria, con un acabado homogéneo hasta la imposta de forjado de piso de la planta inmediatamente superior, admitiéndose los acabados señalados para los zócalos.

Art. 117. Adiciones de planta.

En ausencia de cornisas de referencia, de las que establece el art. 99 de las presente Normas, las adiciones de planta habrán de guardar proporción con las plantas ya existentes. En este sentido se tomará como altura de la adición la altura libre de la planta existente inmediatamente inferior, y nunca por debajo de la altura libre mínima.

Con motivo de la adición de planta, la planta existente, inmediatamente inferior, que no alcance la altura libre mínima podrán alzarse hasta alcanzarla, siendo en este caso dicha altura el parámetro de referencia para la adición.

En presencia de cornisas de referencia las adiciones de planta habrán de adaptarse a ellas.

Como norma general, se mantendrán en la planta añadida los ejes compositivos de huecos de la fachada original. El ancho de vanos será único e igual al de los de referencia, estándose en el resto de las determinaciones a lo establecido en el art. 114 de la presente Normativa.

Será obligatoria la adición con galería cuando la planta inmediatamente inferior presente tal disposición o así lo establezcan las ordenanzas específicas de zona. Cuando el edificio disponga de remate horizontal en formación de cornisa, este elemento se preservará, incorporándose a la solución del voladizo.

La losa de voladizo tendrá un remate de sección máxima 12 cm. La cara inferior de la losa de voladizo presentará una superficie continua y lisa a lo largo de todo su desarrollo.

El despiece de galería mantendrá los ritmos y sección de los montantes verticales y batientes horizontales propios de las galerías tradicionales del entorno. El sistema de apertura será de guillotina.

La galería entregará en cornisa a la cubierta y se retranqueará del eje de medianería una distancia igual a la de la galería ya existente de la planta inmediatamente inferior, y cuando ésta no exista, una distancia igual a la dimensión de su vuelo.

La adición de planta llevará consigo el alzado obligatorio de los muros medianeros, de conformidad con el estatuto jurídico de la medianería.

Constructivamente la adición de planta deberá resolverse con igual solución estructural que el resto del edificio.

Art. 118. Carpintería exterior de huecos de fachada.

Las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales se realizarán preferentemente a haces de fachada conforme a la solución tradicional.

Las carpinterías, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente ordenanza específica de zona, podrán realizarse en los siguientes materiales y acabados:

- a) En madera pintada.
- b) En perfilería metálica lacada o esmaltada.
- c) En PVC o similar.

Se prohíben explícitamente la madera en su color, así como las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.

Hasta la aprobación de la ordenanza de color por el Ayuntamiento, de preferencia, en carpinterías exteriores, se utilizarán gamas de colores verde, blanco o marrón, no admitiéndose colores vivos como el rojo y amarillo. Con carácter general el color habrá de armonizar con el de los paramentos de fachada.

En los supuestos de ampliación de plantas las nuevas carpinterías exteriores habrán de respetar la disposición constructiva, materiales y esquadría de las existentes.

Art. 119. Cerrajería.

Los huecos de ventanas balconeras incorporarán elementos de protección en forma de balaustres en madera pintada, o metálicas en tubo, perfiles o pletinas esmaltadas. Se colocarán entre caras interiores de las jambas, sin sobresalir respecto al plano de fachada.

En los balcones se realizarán balaustres compuestos predominantemente por elementos metálicos verticales.

El diseño de los elementos de cerrajería podrá interpretar los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forjados tradicionales, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados.

Art. 120. Aleros y cornisas.

Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo casos excepcionales, justificados por el diseño general de fachada.

La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno.

Los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales.

Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición en fachada de elementos estructurales de las cubiertas, vigas, zócalos, forjados o losas inclinadas.

Los aleros podrán volar entre 0,40 metros y 0,60 metros medidos horizontalmente desde el plano de fachada. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero, se ajustará al vuelo del mismo.

Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual las soluciones tradicionales predominantes. Podrán realizarse en piedra o hormigón. En este último caso su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 30 cm. En casos especiales de restauración o reparación podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación histórica.

Art. 121. Cubiertas. Forma y materiales.

La cubierta será siempre inclinada, con las pendientes resultantes de la aplicación del art. 100 de la presente Normativa, en dos, tres o cuatro aguas.

Excepcionalmente podrán autorizarse otro tipo de soluciones de cubierta para edificios que por su programa de usos y características se convierten en referente de la escena urbana.

Con carácter general se empleará pizarra. Cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales contemporáneos, podrán utilizarse otros materiales, como chapas de zinc, siempre que se garantice su adecuada integración.

Se prohíbe la teja árabe y demás cubriciones cerámicas, las tejas de cemento y los revestimientos bituminosos continuos.

En nueva edificación o actuaciones de ampliación o reestructuración de la existente se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón o lucernarios en cumbre.

Art. 122. Bajantes de pluviales y canalones.

Las bajantes de pluviales se situarán en los ejes de medianería y serán de recorrido vertical evitando los acodamientos. Se prohíbe el empotramiento de bajantes en el marco medianero.

Si el material empleado no es resistente a impacto se protegerá con cubrebajantes metálicos hasta una altura mínima de 2 m.

El encuentro entre canalón y bajante se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.

Las bajantes se acometerán por medio de arquetas a la alcantarilla general de la calle.

Art. 123. Chimeneas y conductos de ventilación.

La dimensión y volumen de chimeneas y conductos de ventilación se ajustará exclusivamente a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbrera o cercanas a la línea de cumbrera.

Se evitará todo tratamiento enfático de las mismas que compita con la singularidad de las chimeneas tradicionales existentes.

Art. 124. Antenas.

En tanto no se disponga de una red de servicio, se permite una única antena por edificio y sistema, debiéndose estar a lo previsto en el art. 54 de la presente Normativa.

Art. 125. Portadas y escaparates de locales.

Las fachadas de plantas bajas de los edificios se proyectarán conjuntamente y se construirán simultáneamente con el resto de la fachada.

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, de acuerdo con lo establecido en el art. 116 de la presente Normativa.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros, machones y zócalos del edificio. En los paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderolas con las características que se señalan en los artículos 127 y 128 de la presente Normativa.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada.

La carpintería exterior será idéntica a la empleada en plantas superiores.

Art. 126. Toldos y marquesinas.

No se autorizan marquesinas. Los toldos sólo podrán disponerse en espacios viarios peatonales, su altura no será inferior a 2,80 m en ningún punto.

Art. 127. Rótulos y anuncios en planta baja.

Se autorizan los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja:

- a) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a 0,50 metros.

Podrá ejecutarse en madera pintada, chapa metálica esmaltada o lacado, vidrio, metacrilato, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente otros materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras de relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabados en bajo relieve u otras soluciones acordes con el entorno.

En casos particulares, sobre esas franjas, podrán autorizarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado o bronce.

- b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cm. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el apartado anterior.

Art. 128. Rótulos en banderola.

Se entiende por banderola los anuncios del establecimiento perpendiculares al plano de fachada. Sólo podrán colocarse a una altura mínima sobre rasante oficial de 2,10 metros, con un saliente máximo de 80 cm. y una dimensión vertical máxima de 50 cm., ubicándose exclusivamente en planta baja.

En calles de ancho menor de 5 m., o en ausencia de aceras se prohibirán en absoluto, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal.

En caso de incluir una placa para la colocación del rótulo u otro elemento gráfico, ésta podrá ser metálica esmaltada o lacada, de metacrilato o vidrio de seguridad, bronce, madera u otros materiales acordes, prohibiéndose otros materiales plásticos.

Se prohíben expresamente los rótulos en banderola de plástico y los luminosos.

La iluminación de los rótulos en banderola no podrá efectuarse con focos exteriores.

Art. 129. Rótulos y anuncios en plantas altas.

Se prohíbe cualquier tipo de rótulo, anuncio o banderola en plantas distintas a la baja.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USO.

Art. 130. Tipos de usos.

A los efectos de aplicación de la presente Normativa se establecen los siguientes tipos de uso:

- . Usos permitidos. Son aquéllos que se consideran adecuados a los fines de la ordenación.
- . Usos prohibidos. Son aquéllos que se consideran explícitamente no adecuados a los fines de la ordenación y por lo tanto se excluyen de un edificio, conjunto urbano o área determinada.
- . Usos principales. Son los mayoritarios en un edificio o conjunto urbano, admitiendo, no obstante, el desarrollo cuantitativamente secundario de otros compatibles.
- . Usos compatibles. Son aquéllos que pueden desarrollarse conjuntamente con su uso principal, en una posición cuantitativamente secundaria.

Por su naturaleza jurídica los usos se dividen en públicos, privados y colectivos.

Son usos públicos los desarrollados por administraciones o instituciones de naturaleza pública.

Son usos privados los desarrollados por personas físicas o jurídicas de naturaleza privada.

Se consideran usos colectivos aquellos que, con independencia de la naturaleza de quien los desarrolle, están dirigidos a un grupo determinado de personas cuya relación se define de forma asociativa o a través del establecimiento de pago de cuotas, precio o tasas.

Art. 131. Clasificación de los usos.

De acuerdo con lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lugo y a efectos de su pormenorización en el

espacio y al establecimiento de sus condiciones particulares se establece la siguiente clasificación en razón de su función.

- Vivienda.
- Hotelero.
- Comercial.
- Oficinas y administrativo.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Religioso.
- Educativo, docente y cultural.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Talleres de artesanía.
- Industria y almacenes.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Su regulación se acomoda en lo básico a lo establecido en el Plan General vigente.

Art. 132. Uso vivienda.

Es el uso que tiene un edificio completo o la parte de un edificio destinado a residencia familiar. No se considera uso de vivienda el del local o edificio destinado a la residencia de personas que no constituyan núcleos familiares (conventos, residencias de estudiantes, hoteles, etc.). Sí se consideran, en cambio, incluidos en este uso los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda en superficie no mayor al 25% de ésta. Se establece una superficie útil mínima de vivienda de 40 m². Con carácter general, en las edificaciones existentes no se podrá aumentar el número de viviendas. Se tolera la subdivisión de viviendas existentes siempre que ello sea posible sin alterar los elementos básicos de

organización de la edificación y sin que el número de viviendas resultante supere en un 50% a las existentes en el edificio.

Toda vivienda será exterior. Se denomina vivienda exterior a la que cumple la condición de tener al menos 4 m. de longitud de fachada correspondiente a piezas habitables con huecos a una calle o plaza. No son piezas habitables los aseos, cuartos de baño, despensas y, en general, las piezas menores de 5 m². Se considerarán también exteriores aquellas edificaciones con frentes menores sujetas a protección de la estructura parcelaria, en este caso bastará con poseer una pieza habitable con huecos a una calle o plaza.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Vivienda unifamiliar. Es la que ocupa en exclusiva o compartido con otro uso en planta baja, la totalidad de un edificio disponiendo de acceso independiente para dicho edificio desde la vía pública.
- . Grado 2º: Vivienda en edificio multifamiliar. Es la que comparte edificio con otros u otras viviendas, disponiendo de accesos comunes.
- . Grado 3º: Vivienda dependiente o de guardería. Es la situada en edificio no dedicado al uso de vivienda y destinada a alojar a dueños o empleados vinculados a la actividad principal del edificio.

Art. 133. Uso hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento por tiempo normalmente limitado de viajeros, turistas y otras personas, así como los edificios destinados a residencia de personas que no constituyan núcleos familiares. Se incluyen en este uso las actividades que le son complementarias, como los restaurantes, almacenes necesarios, garajes, etc.

Se establecen las siguientes clasificaciones:

- . Grado 1º: Instalación de más de 100 camas o con superficie total edificada mayor de 1.000 m².
- . Grado 2º: Instalación de hasta 100 camas o con superficie total comprendida entre 500 y 1.000 m².
- . Grado 3º: Instalación de hasta 50 camas o con superficie total comprendida entre 250 y 500 m².
- . Grado 4º: Instalación de hasta 25 camas o con menos de 250 m² de superficie total.

Art. 134. Uso comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías de todas clases, ya sea al por mayor o al por menor.

- . Grado 1º: Locales de superficie total superior a 500 m².
- . Grado 2º: Locales de superficie total comprendida entre 500 y 250 m².
- . Grado 3º: Locales de superficie total comprendida entre 250 y 100 m².
- . Grado 4º: Locales de hasta 100 m² de superficie total.
- . Grado 5º: Locales de hasta 100 m² de superficie total en galerías comerciales y en mercados.

Los comercios deberán tener un acceso directo por la vía pública.

Los locales comerciales en planta baja y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas, ni portal. Se excepcionan de esta Norma los usos comerciales existentes en edificios catalogados con sólo dos vanos o ejes en planta baja. Cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre protección contra el fuego vigente en el momento de la solicitud de la oportuna licencia.

Art. 135. Uso de oficinas y administrativo.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, ya sean los oficiales en que predominan las actividades administrativas y burocráticas o los de banca, ya sean los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o los que se destinan a despachos y oficinas particulares de cualquier clase.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Locales con superficie total mayor de 500 m².
- . Grado 2º: Locales con superficie total comprendida entre 500 y 250 m².
- . Grado 3º: Locales con superficie total comprendida entre 250 m² y 100 m².
- . Grado 4º: Locales con superficie total inferior a 100 m².

Art. 136. Uso de espectáculos.

En el uso de los locales donde el público concurre con fines de recreo o cultura. Se incluyen los de carácter deportivo cuando en ellos existan localidades en que se cotice la entrada.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Espectáculos de más de 1.500 espectadores.
- . Grado 2º: Espectáculos entre 500 y 1.500 espectadores.
- . Grado 3º: Espectáculos entre 100 y 500 espectadores.
- . Grado 4º: Espectáculos con menos de 100 espectadores.
- . Grado 5º: Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas y pabellones de exposición.

Los locales de espectáculos cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre espectáculos públicos y protección contra el fuego, vigente en el momento de solicitud de la oportuna licencia. La altura libre mínima será de 3,20 m.

Art. 137. Uso de salas de reunión.

Es el uso de los locales donde el público concurre para realizar actividades propias de la vida de relación social.

Se establece la siguiente clasificación.

- . Grado 1º:Casinos, salas de fiestas y salones de baile, cafés, cafeterías y cafés teatro, cafés concierto y cafés cantantes, bares, bares especiales y pubs, tabernas y restaurante, sin limitación de superficie.
- . Grado 2º:Todos los usos anteriores hasta 500 m² de superficie total.
- . Grado 3º:Todos los usos anteriores hasta 250 m² de superficie total.
- . Grado 4º:Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre cuyas instalaciones permanentes estén situadas en edificio aislado.

Cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre espectáculos públicos y protección contra el fuego, vigente en el momento de solicitud de la oportuna licencia. La altura mínima será de 3,20 m. en los grados 1º, 2º y 3º y de 2,50 m. para las instalaciones permanentes de grado 4º. En los edificios catalogados con alturas menores se exceptiona esta condición para el grado 3º.

Art. 138. Uso religioso.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados a las celebraciones de ritos y cultos religiosos, a la actividad pública de los religiosos y a residencia colectiva de personas

relacionadas con las actividades realizadas por las organizaciones religiosas.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Residencias colectivas de personas relacionadas con las actividades propias de las organizaciones religiosas.
- . Grado 2º: Templos cuya superficie ocupada total excede de 500 m² o de capacidad superior a 250 personas.
- . Grado 3º: Templos cuya superficie ocupada total es inferior a 500 m² o de capacidad inferior a 250 personas.

Art. 139. Uso educativo, docente y cultural.

Es el uso que corresponde a los edificios o locales que se destinan a la educación en todos sus grados, y a la conservación, recepción y emisiones de cultura. Es decir, locales en los que se efectúa investigación científica, estudios generales o especializados, museos, bibliotecas y, en general, todos los usos relacionados con la conservación, creación y transmisión de la cultura.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1°: Locales de superficie ocupada total superior a 1.000 m².
- . Grado 2°: Locales de superficie ocupada total comprendida entre 1.000 y 500 m².
- . Grado 3°: Locales de superficie ocupada total comprendida entre 500 y 250 m².
- . Grado 4°: Locales de superficie ocupada total comprendida entre 250 y 100 m².
- . Grado 5°: Locales de superficie ocupada total inferior a 100 m².

Art. 140. Uso asistencial.

Es el uso que corresponde a aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada (residencias o clubes de ancianos, educación de minusválidos, guarderías infantiles, etc.).

Estarán a la legislación sectorial que les afecte y a las condiciones que establece esta normativa en relación a los usos hoteleros cuando presten servicios de residencia.

Art. 141. Uso deportivo.

Es el uso que corresponde a los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los juegos y ejercicios corporales organizados.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Locales cubiertos y descubiertos con más de 5.000 espectadores o más de 2.000 m².
- . Grado 2º: Locales cubiertos y descubiertos con más de 250 y menos de 5.000 espectadores o entre 500 m² y 2.000 m².
- . Grado 3º: Locales cubiertos y descubiertos con más de 50 y menos de 250 espectadores o entre 250 m² y 500 m².
- . Grado 4º: Locales cubiertos y descubiertos con menos de 20 usuarios o de 50 espectadores, o de menos de 250 m².

Cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre espectáculos públicos, actividades recreativas, protección contra el fuego y condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias, vigente en el momento de la solicitud de la oportuna licencia.

Art. 142. Uso sanitario.

Es el uso que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de personas enfermas o necesitadas de algún tipo de atención médica o sanitaria.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Establecimientos para enfermedades infecciosas.
- . Grado 2º: Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas.
- . Grado 3º: Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas.
- . Grado 4º: Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas.
- . Grado 5º: Centros de salud sin hospitalización de enfermos, consultorios particulares y locales de consulta o guardería.

Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que la legislación señale para cada tipo de local. La altura libre mínima será de 2,50 m.

Art. 143. Talleres de artesanía.

Son los locales donde se desarrollan operaciones y oficios artesanos de carácter eminentemente manual.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Son los que pueden estar integrados en plantas altas de los edificios de vivienda.
- . Grado 2º: son los que no pueden ser integrados en los edificios de vivienda más que en planta baja.

Se podrán utilizar como elementos auxiliares máquinas con motores eléctricos de potencia conjunta inferior a 6,7 kw.

Art. 144. Industrias y almacenes.

Son los locales dedicados al conjunto de operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico, necesarias para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieran para su uso transformaciones ulteriores, productos semifabricados y acabados y aquellos locales dedicados a la exposición, reparación y guarda de maquinaria.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Talleres industriales donde se desarrollan operaciones con una relación "potencia instalada total/superficie" menor de 0,075 kw/m². El número de operarios podrá aumentarse si se reduce la potencia instalada en razón de 2 operarios por cada 0,750 kw disminuidos, hasta un límite de 25 operarios. En situación 2ª y 3ª.

- . Grado 4º: Almacenes donde se efectúa la guarda y custodia de cualquier tipo de productos susceptibles de producir molestias, peligros, insalubridad y nocividad. En situaciones 2ª, 3ª, y 7ª.

Art. 145. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo local o lugar destinado a la guarda o reparación de vehículos de motor mecánico.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Locales anejos a vivienda unifamiliar y garajes hasta 4 plazas o inferiores a 100 m².
- . Grado 2º: Locales hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.
- . Grado 3º: Locales entre 600 y 2.000 m² destinados a vehículos ligeros.
- . Grado 4º: Locales hasta 2.000 m² destinados a vehículos pesados.
- . Grado 5º: Locales de más de 2.000 m² destinados a vehículos ligeros o pesados.

En el ámbito del Plan Especial se prohíben los talleres de reparación de vehículos de motor mecánico.

Art. 146. Regulación de los usos existentes.

Los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Especial no considerados autorizados en cada una de las ordenanzas particulares de zona, se mantendrán en situación disconforme con el entorno, permitiéndose las obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como de modificación de uso.

Se consideran en situación de fuera de ordenación, estando por tanto al régimen específico establecido en la presente Normativa, aquellos usos no autorizados incompatibles con el hecho residencial, calificados como Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas, sin otra excepción que aquéllas calificadas por el vigente Plan General como áreas dotacionales de servicio de infraestructuras. En relación a estos usos no se permitirán las obras tendentes a su consolidación o modernización.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE HABITABILIDAD

Art. 147. Aplicación.

Las presentes condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad serán de obligado cumplimiento en todo tipo de obras de nueva edificación. Igualmente serán de aplicación en todo tipo de obras en los edificios no sujetos a catalogación individualizada. Por último, se estará a las mismas en las actuaciones de reestructuración total en edificación sujeta a catalogación individualizada.

En el resto de obras en los edificios sujetos a protección individualizada no serán de aplicación en la medida en que de ello se derivara una alteración de las condiciones arquitectónicas y estructurales que se pretenden proteger.

En lo no contemplado en las presentes condiciones se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lugo, salvo que éstas se opongan a las determinaciones de salvaguardia y protección del conjunto histórico-artístico y que emanen del presente Plan.

Art. 148. Condiciones mínimas de habitabilidad.

Toda vivienda cumplirá las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo del Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre sobre supresión de cédula de habitabilidad.

A los efectos de su aplicación se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 4º del mencionado Decreto.

Art. 149. Ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta útil del local, admitiéndose, en caso de actuaciones en edificaciones existentes, dependencias unidas mediante embocaduras de comunicación siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 m.

Se permitirán las chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras, de instalaciones, de escaleras, despensas y garajes.

Art. 150. Escaleras.

En los edificios multifamiliares de nueva planta la anchura mínima de las escaleras comunes no podrá ser inferior a 1 m, pudiendo ser ventiladas e iluminadas de forma directa mediante un hueco por planta no menor de 1 m². Se admitirá además la ventilación e iluminación a través de lucernarios en cubierta siempre que su superficie en planta sea superior a los dos tercios de los que tenga la caja de escalera.

En todos los edificios de uso público se aplicarán las medidas reglamentarias de supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 151. Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico establecido en la legislación vigente.

Art. 152. Evacuación de residuos sólidos.

1. Todos los edificios de nueva planta que cuenten con un número mayor o igual a seis viviendas o locales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Art. 153. Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante 90 minutos.
5. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá declararse fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de instalación.
6. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología, materiales y funcionamiento.

TÍTULO VII. DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES

CAPÍTULO I. LICENCIAS

Art. 154. Actos de edificación y uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los siguientes actos:

1[] Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.

2[] Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios e instalaciones existentes.

3[] La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios e instalaciones existentes.

4[] Las modificaciones del aspecto o de la disposición exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5[] Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6[] Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el art. 136 LS.

7[] Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneas como aéreas, así como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los respectivos Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias ya autorizadas con la aprobación de los mismos.

8[] Las parcelaciones urbanísticas.

9[] Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.). Salvo los expresamente detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias debidamente aprobado.

La licencia de movimiento de tierras se tramitará de modo independiente y con anterioridad a aquélla que puedan corresponder a actuaciones posteriores que motiven la misma, de conformidad con lo establecido en el art. 46.2 de la presente Normativa.

10[] La primera autorización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11[] Los usos de carácter provisional a que se refiere el art. 136 LS.

12[] El uso del vuelo en las instalaciones, edificaciones, el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas y la instalación de toldos.

13[] La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general.

14[] La demolición de las construcciones totales o parciales y el vertido de sus escombros, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15[] Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16[] La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.

- 17[] Los cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos, u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torre.
- 18[] La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 19[] La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- 20[] Y, en general, toda obra de construcción, instalación y utilización del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional.
2. La sujeción a licencia municipal previa, alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de las Administraciones Públicas y entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas y las que afectan a terrenos de dominio público.
3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, asimismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio.

Art. 155. Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas especialmente como obras menores sometidas a licencia previa municipal, que requieren la intervención de facultativo competente, las siguientes:
- A) Las que realicen en la vía pública que puedan afectar a la edificación contigua:
- 1) Construcción o reparación de vados y alcorques en las aceras, así como su supresión.

- 2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- 3) Construcción de barracones, casetas y quioscos temporales para la exposición y venta.
- 4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios, salvo los que ofreciesen peligrosidad, que estarán sujetos a licencia de obra mayor.
- 5) Colocación de buzones, cabinas telefónicas, transformadores, postes y mobiliario urbano de todo tipo.
- 6) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- 7) Plantación y reposición del arbolado en las aceras, cuando no estuviese comprendido en un proyectos de obras aprobado.

B) Obras auxiliares de la construcción.

- 8) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- 9) Construcción de puentes, andamios para obras por encima de la 2ª planta, y similares.
- 10) Ejecución de catas, pozos y sondeos.
- 11) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
- 12) Acodalamiento de fachadas.
- 13) Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores para la construcción.

14) Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento en edificios o espacios privados.

15) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

16) Reparación de cubiertas y azoteas.

17) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios que requieran andamios por encima de la 2ª planta.

18) Colocación de puertas, ventanas y persianas por encima de la 2ª planta.

19) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

20) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

21) Construcción y modificación de escaparates.

22) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

2. Las solicitudes de licencia para estas obras menores contendrán la documentación abreviada suscrita por el facultativo competente, salvo que para alguna de ellas, por causa de su complejidad se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

Art. 156. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Art. 157. Contenido de la licencia.

Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Art. 158. Licencias en edificios o conjuntos catalogados.

1. En virtud del Art. 19 de la LPHE, en los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de la LPHE.
2. Desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos, incluidas las comprendidas en entornos de monumentos declarados, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de la LPHE de las autorizaciones o licencias concedidas, en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales, y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión.

3. Los proyectos de obras sujetas a las condiciones del número 1 anterior deberán presentar un ejemplar más de las mismas para su remisión a la Administración de Patrimonio competente, para su informe preceptivo, descontando su tiempo de tramitación en dicho organismo del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotografías, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto sean necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento, y su entorno.
4. Las obras que requieran autorización administrativa, realizadas sin que haya sido concedida dicha autorización serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística (Art. 23 LPHE).
5. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente planeamiento como patrimonio a proteger, cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle y en contigüidad a otro edificio catalogado, se exigirán, además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 50 metros a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.
6. El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Administración de Patrimonio sobre aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio ofrezcan un dudoso resultado estético o puedan no armonizar con el ambiente urbano en que estuvieran situadas, de conformidad con el Art. 138 LS, incluso cuando no estuvieran en el entorno inmediato de edificios catalogados. En este caso la documentación de

solicitud de licencia, junto con el informe técnico municipal correspondiente, se remitirán a la Administración de Patrimonio con los mismos efectos del número 3 anterior, pero sin que en este caso sea vinculante el informe de este organismo.

7. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachada, o carpintería exterior en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a escala 1:100.
8. A los efectos de la autorización de obras y concesión de licencia, los inmuebles incluidos en el Catálogo como Nivel 1, edificios monumentales y de excepcional valor arquitectónico, histórico-artístico y cultural, tendrán la consideración de Bienes de Interés Cultural, aun cuando no se haya producido su declaración o incoación, siéndoles de aplicación lo establecido en este artículo y en la LPHE respecto a las actuaciones en Monumentos.
9. A los efectos de la autorización de obras y concesión de licencia, hasta tanto no se produzcan las incoaciones o declaraciones de los entornos de los Monumentos, tendrán la consideración de entorno los grafiados en el plano correspondiente, siéndoles de aplicación lo establecido en este artículo y en la LPHE. Dicha delimitación afecta tanto a los espacios públicos como a los inmuebles y parcelas incluidos en la línea que delimita el ámbito.

Art. 159. Documentación para obras en edificios o conjuntos declarados y en zonas arqueológicas.

1. Los proyectos que afecten a elementos declarados BIC, o que se pudieran declarar, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones establecidas por la Administración de Patrimonio.

2. Dicha documentación será cuando menos la exigida en el Art. 77 de estas Normas.

3. Para las obras a realizar en el ámbito del presente Plan Especial en relación a la Protección Arqueológica, se estará a lo expresado en el Artículo 46 de estas Normas.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO

Art. 160. Ordenanza de Burgos Medievales. (B.M).

1. Delimitación y ámbito.

Se aplica esta ordenanza a los antiguos burgos medievales (Burgo Vello y Burgo Novo), a la estructura lineal de la rúa Nova, así como a las piezas de maclaje entre partes, tal y como se indica en planos de ordenación.

2. Criterios y parámetros de ordenación.

Para este ámbito, el de mayor valor arquitectónico y etnográfico del conjunto protegido, el Plan Especial da por terminado su proceso de construcción, por lo que su regulación se establece sobre la base general de la conservación del volumen actual.

Se establece el mantenimiento del actual coeficiente de ocupación, y por lo tanto de las alineaciones exteriores y línea de edificación interior, con las excepciones que se indican en planos de ordenación referentes a actuaciones puntuales de nueva edificación y ampliaciones de fondo de las ya existentes.

La altura máxima de edificación se determina en planos y alzados de ordenación, midiéndose de la forma prevista en los arts. 98 y 99 de las presentes Normas.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permitirán aprovechamientos bajo cubierta siempre que queden inscritos en el plano de cubierta definido por aplicación del artículo 100 de la presente Normativa. El uso del aprovechamiento bajo

cubierta habrá de vincularse obligatoriamente al de la planta inmediatamente inferior, salvo que dicho uso sea el de instalaciones complementarias del conjunto del edificio (trasteros, instalaciones, tendederos, etc.), o se esté ante el supuesto previsto en el art. 100 de la presente Normativa.

En edificaciones de nueva planta no se autorizan vuelos sobre vía pública, salvo los correspondientes a cornisas y aleros.

De acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la LPCG, y 92 del presente Plan Especial, no se permitirán parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. En este caso será preciso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, de los previstos en el art. 10 del presente Plan Especial. En los supuestos de edificaciones catalogadas, la agrupación sólo podrá llevarse a cabo si el Nivel de Protección es 3 ó 4, y por sus características son admisibles actuaciones de reestructuración mayoritaria o total. En este caso la edificación resultante habrá de reflejar en fachada el despiece parcelario original y conservar los muros medianeros pétreos sin perjuicio de las perforaciones que resulten necesarias.

3. Alineaciones y rasantes.

Se mantienen las actuales alineaciones y rasantes que tendrán la consideración de oficiales.

4. Usos.

Se establece como uso permitido global, en el ámbito de la ordenanza, el de vivienda, compatible en edificación

exclusiva, con el hotelero, administrativo público, educativo, docente y cultural y asistencial.

En todo el ámbito de la ordenanza se admitirán usos distintos al de vivienda en plantas altas siempre que abarquen a la totalidad del edificio, permitiéndose con posterioridad el de vivienda como compatible con ellos.

El uso principal de la edificación será el de vivienda en grado 1º y 2º. Se establecen como usos compatibles en plantas bajas los siguientes:

- . Comercial en grados 2º, 3º y 4º.
- . Oficinas y administrativo en grados 3º y 4º.
- . Salas de reunión en grado 3º (excepto casinos, discotecas, salas de fiestas y salones de baile, bares especiales y pubs, academias de baile y bailes).
- . Talleres de artesanía en grado 2º.
- . Educativo, docente y cultural y asistencial.
- . Sanitario en grado 5º.

Para edificios con superficie útil total (suma de todas las plantas) menor de 40 m² y en aquellos de carácter multifamiliar en los que no sea posible establecer un programa de vivienda mínima por planta, se tolera además el uso exclusivo comercial, oficinas y administrativo y salas de reunión, excepto casinos, salas de fiesta, academias de baile y bailes. Dicha tolerancia se extingue en los supuestos de adición de inmuebles.

Igualmente y en las condiciones establecidas en la presente Normativa, se tolerará en planta sótano, el uso de garaje aparcamiento en grados 1º y 2º, así como almacenes vinculados a la planta baja.

5. Protección de las características tipológicas, etnográficas y constructivas.

De acuerdo con lo establecido en el Título VI de la LPHE se establece una salvaguardia general sobre el conjunto del ámbito de ordenanza, tendente al mantenimiento de los modos de construir, organización y estructura de los edificios que definen su tipología característica.

De acuerdo con lo anterior se recomienda en edificios catalogados, el mantenimiento de los actuales entramados horizontales de madera y muros de carga pétreos, como sistema estructural más idóneo por originario. Las actuaciones de sustitución, incluso por materiales diferentes a los originarios (acero, losas ligeras, etc.) habrán de mantener la lógica estructural originaria, y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.a) de la LPCG. En todo caso quedarán obligados al mantenimiento de los muros de piedra medianeros todos los edificios catalogados.

Con el fin de garantizar la pervivencia de la organización interna se mantendrá la posición originaria de los accesos y caja de escalera siempre y cuando ésta no haya sufrido alteraciones desnaturalizadoras.

El Ayuntamiento y demás Administraciones competentes facilitarán el cumplimiento de lo precedente mediante el fomento de recuperación de los oficios constructivos tradicionales.

6. Condiciones estéticas.

Las presentes condiciones pormenorizan y desarrollan las generales establecidas en el CAPÍTULO II del TÍTULO VI en los siguientes aspectos:

- . Acabado y materiales de fachada: no se autorizan chapados de piedra.
- . Características de los huecos de fachada: en edificios de nueva edificación no se autorizarán cuerpos volados en fachada principal.

- . Carpintería exterior de huecos de fachada: las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachada principal se realizarán a haces exteriores, salvo que se trate de actuaciones de adición que deberán seguir la disposición de las ya existentes. Las carpinterías habrán de realizarse en madera pintada, PVC o similar.

7. Acciones de mejora ambiental y de tratamiento del espacio público.

Aparte de lo establecido en las Normas Generales de conservación del ambiente urbano se establecen las siguientes acciones de recuperación de sus valores:

- . Mejora de las condiciones estéticas y ambientales de las fachadas traseras y huertas del lineal de Rúa Nova, mediante actuaciones integrales de color, reordenación volumétrica sin incremento del coeficiente de ocupación mediante la implantación de cuerpos volados acristalados, arborización y tratamiento superficial del sobrante de parcela.

En lo que se refiere al tratamiento del espacio público, y en concreto a su pavimentación, se optará por soluciones pétreas de adoquinado o enlosado que refuerce su componente peatonal, mediante proyectos globales y criterios que abarquen sectores homogéneos.

Por último, en cuanto al uso del sistema viario éste ha de ser predominantemente peatonal.

8. Relación con las Unidades de Intervención.

Las unidades de intervención UI-3 y UI-8, estarán en lo referente a Usos y Condiciones Estéticas a lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 161. Ordenanza de Ensanche Decimonónico. (E.D.).

1. Delimitación y ámbito.

El ámbito de esta ordenanza corresponde a la primera expansión de la estructura medieval sobre la base del establecimiento de un nuevo sistema lineal. Extramuros se aplica a la primera consolidación de la ronda exterior entre las rúas Montero Ríos y Porta da Estación.

2. Criterios y parámetros de ordenación.

Para este ámbito, que presenta una singular y característica arquitectura, el Plan Especial da por culminado el proceso de elaboración de la forma y el espacio público, por lo que la articulación de esta calificación ha de ser compatible con una cierta dinámica de reconstrucción sobre la base general de la conservación de la ocupación en planta.

De acuerdo con lo anterior se establece el mantenimiento de la actual ocupación en planta de la edificación principal, y por lo tanto de las alineaciones exteriores y línea de edificación interior, fijándose en planos de ordenación el fondo máximo edificable de las nuevas edificaciones. Las prolongaciones de planta baja actualmente existentes se mantendrán dentro de ordenación.

La altura máxima de edificación se determina en planos y alzados de ordenación, midiéndose de la forma prevista en los art. 98 y 99 de las presentes Normas.

La autorización de sótanos y semisótanos se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título III de las presentes Normas referente a Conservación del Patrimonio Arqueológico.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permitirán aprovechamientos bajo cubierta inscritos en el plano de cubierta definido por aplicación del art. 100 de la presente Normativa. El uso del aprovechamiento bajo cubierta habrá de vincularse obligatoriamente al de la planta inmediatamente inferior, salvo que dicho uso sea el de instalaciones complementarias del conjunto del edificio (trasteros, instalaciones, tendederos, etc.) o se esté ante el supuesto previsto en el art. 100 de la presente Normativa.

En edificios de nueva planta se autorizan vuelos que podrán ser cuerpos cerrados en plantas superiores a la segunda (incluido el bajo).

De acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la LPCG, y 92 del presente Plan Especial, no se permitirán parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. En este caso será preciso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, de los previstos en el art. 10 del presente Plan Especial. En los supuestos de edificaciones catalogadas, la agrupación sólo podrá llevarse a cabo si el Nivel de Protección es 3 ó 4, y por sus características son admisibles actuaciones de reestructuración mayoritaria o total.

3. Alineaciones y rasantes.

Se mantienen con carácter general las actuales alineaciones y rasantes que tendrán la consideración de oficiales, sin otros ajustes que los que puntualmente se indican en planos de ordenación.

4. Usos.

Se establece como uso permitido global el de vivienda, compatible en edificación exclusiva con el hotelero, administrativo público, educativo, docente y cultural y asistencial. En todo el ámbito de la ordenanza se admitirán usos distintos al de vivienda en plantas altas siempre que abarquen a la totalidad del edificio, permitiéndose con posterioridad el uso de vivienda como compatible con ellos.

El uso principal de la edificación será el de vivienda en grado 1º y 2º.

Como usos compatibles con el de vivienda en plantas bajas se establecen los siguientes:

- . Comercial en todos sus grados.
- . Oficinas y administrativo en todos sus grados.
- . Espectáculos en grados 2º, 3º y 4º.
- . Salas de reunión en todos sus grados (excepto casinos, discotecas, salas de fiestas y salones de baile, bares especiales y pubs, academias de baile y bailes).
- . Educativo, docente y cultural, asistencial y sanitario en grado 5º.
- . Talleres de artesanía en grado 2º.

Como usos compatibles con el de vivienda en 1ª planta se establecen los siguientes:

- . Comercial vinculado al uso de planta baja en grados 3º y 4º.
- . Oficinas y administrativo en grados 3º y 4º.
- . Salas de reunión vinculado al uso de planta baja, exclusivamente restaurantes, en grado 3º.
- . Cultural y asistencial.
- . Sanitario en grado 5º.

Igualmente, y en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza se tolerarán en plantas sótano el uso de garaje-

aparcamiento en grados 1º y 2º, así como almacenes vinculados a los usos de la planta baja.

5. Protección de las características tipológicas, etnográficas y constructivas.

De acuerdo con lo establecido en el Título VI de la LPHE se establece una salvaguardia general sobre el conjunto del ámbito de ordenanza tendente al mantenimiento del modo de construir, organización y estructura de los edificios que definen su tipología característica.

De acuerdo con lo anterior se recomienda en los edificios catalogados el mantenimiento de los actuales entramados horizontales de madera y muros de carga pétreos, como sistema estructural más idóneo por originario, las actuaciones de sustitución, incluso por materiales diferentes a los originarios (acero, losas ligeras, etc.), habrán de mantener la lógica estructural originaria, y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.a) de la LPCG. En todo caso quedarán obligados al mantenimiento de los muros de piedra medianeros todos los edificios catalogados.

Con el fin de garantizar la pervivencia de la organización interna habrá de mantenerse la posición originaria de los accesos y la caja de escaleras siempre y cuando ésta no haya sufrido alteraciones desnaturalizadoras.

6. Condiciones estéticas.

Las presentes condiciones pormenorizan y desarrollan las generales establecidas en el Capítulo II del Título VI en los siguientes aspectos:

- . Acabados y materiales de fachada: no se autorizan chapados de piedra.
- . Adiciones de planta: las adiciones de planta por encima de la segunda (incluida la baja) podrán presentar cuerpos

volados cerrados y acristalados, interpretando las soluciones utilizadas tradicionalmente en el casco de Lugo.

Será obligatoria la adición en galería cuando la última planta presente tal disposición.

- . Carpinterías exteriores de huecos de fachada: las carpinterías exteriores en huecos de ventanas en fachadas principales se dispondrán preferentemente a haces interiores de fachada, y habrán de realizarse en madera pintada, PVC o similar.

7. Acciones de mejora ambiental y de tratamiento del espacio público.

Aparte de lo establecido en las Normas Generales de conservación del ambiente urbano, se establecen las siguientes acciones de recuperación de sus valores.

- . Recuperación de la calidad ambiental en las rúas S. Marcos, Progreso y Reina mediante la readecuación de sus bajos comerciales y la adición armónica de plantas en disposición de galerías.
- . Recuperación de la arborización en los sobrantes interiores de parcela.

En lo que se refiere al tratamiento del espacio público, se establece la restricción del tráfico rodado en las rúas S. Marcos, Progreso, y Raíña, así como la reordenación mediante proyecto específico de la Plaza de Santo Domingo y frente de la Diputación Provincial.

La red viaria habrá de acompañarse de alineaciones de arbolado según se indica en planos.

Art. 162. Ordenanza de Ensanche Reciente. (E.R.)

1. Delimitación y ámbito.

El ámbito de esta zona de calificación comprende las piezas de ensanche situadas al Norte y Oeste del ámbito del Plan Especial, al igual que el entorno de la Ronda de la Muralla, surgidas como fruto de la segunda expansión del recinto histórico.

2. Criterios y parámetros de ordenación.

Para este ámbito el Plan Especial se marca el objetivo de retomar el proceso de desarrollo edificatorio para introducir actuaciones de cualificación.

A los efectos de su aplicación se establecen dos subámbitos de ordenanza que abarcan por una parte el recinto intramuros y, por otra el ámbito extramuros.

a) **Ensanche Recinto Intramuros.**

Se establece un fondo máximo genérico de edificación en planta piso de 14 m, permitiéndose la prolongación de la planta baja. En las parcelas que testan contra la Muralla, en las Rúa San Froilán y Clérigos, el fondo máximo de edificación establecido en planos de ordenación para la planta baja permitirá la prolongación de la misma hasta ocupar el 50% del sobrante de parcela.

La altura máxima genérica de edificación se fija en bajo y tres plantas equivalente a 12,50 m. Por encima de la altura máxima de cornisa se permitirán aprovechamientos bajo cubierta inscritos en el plano de cubierta definido por aplicación del art. 100 de las presentes Normas. El uso del aprovechamiento bajo cubierta habrá de vincularse obligatoriamente al de la planta inmediatamente inferior,

salvo que dicho uso sea el de instalaciones complementarias del conjunto del edificio (trasteros, instalaciones, tendedores, etc.) o se esté ante el supuesto previsto en el art. 100 de la presente Normativa.

Para los edificios catalogados por el presente Plan Especial, las determinaciones anteriores (fondo y altura) se regulan específicamente en su ficha individualizada y en planos de ordenación.

Se toleran sótanos y semisótanos siempre que concurren las circunstancias previstas en el Capítulo II del Título III de las presentes Normas referente a Conservación del Patrimonio Arqueológico.

Se autorizan vuelos que podrán ser cuerpos cerrados en plantas superiores a la segunda (incluido el bajo).

De acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la LPCG, y 92 del presente Plan Especial, no se permitirán parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. En este caso será preciso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, de los previstos en el art. 10 del presente Plan Especial. En los supuestos de edificaciones catalogadas, la agrupación sólo podrá llevarse a cabo si el Nivel de Protección es 3 ó 4, y por sus características son admisibles actuaciones de reestructuración mayoritaria o total.

b) Ensanche Recinto Extramuros.

Se establece un fondo máximo genérico de edificación en plantas piso de 18 m., permitiéndose la prolongación de la planta baja hasta ocupar la totalidad de la parcela incluida en el ámbito del Plan Especial.

La altura máxima genérica de edificación se establece en bajo y cuatro plantas, equivalente a 15,60 metros, salvo en

el tramo comprendido entre A Porta do Carme y la de Obispo Aguirre que se establece en bajo y tres plantas equivalentes a 12,50 metros. En cuanto a las construcciones por encima de la altura de cornisa se estará a lo dispuesto para el ámbito intramuros.

La unidad 330211 podrá alcanzar la línea de cornisa de la unidad 330212 con una solución de cubierta que reduzca el impacto de la medianera contigua de la unidad 330213 y resuelva el encuentro con la cubierta de la unidad 330112.

Para los edificios catalogados por el presente Plan Especial, las determinaciones anteriores (fondo y altura) se regulan específicamente en su ficha individualizada y en planos de ordenación.

Se toleran sótanos y semisótanos siempre que concurren las circunstancias previstas en el Capítulo III del Título III de la presente Normativa referente a Conservación del Patrimonio Arqueológico.

Se autorizan vuelos que podrán ser cuerpos cerrados en plantas superiores a la segunda (incluido el bajo).

De acuerdo con lo establecido en el 47 de la LPCG, y 92 del presente Plan Especial, no se permitirán parcelaciones ni segregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. En este caso será preciso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, de los previstos en el art. 10 del presente Plan Especial. En los supuestos de edificaciones catalogadas, la agrupación sólo podrá llevarse a cabo si el Nivel de Protección es 3 ó 4, y por sus características son admisibles actuaciones de reestructuración mayoritaria o total.

3. Alineaciones y rasantes.

Se mantienen las alineaciones y rasantes actuales con los ajustes puntuales establecidos en planos de ordenación.

4. Usos.

Se establece como uso permitido global el de vivienda, compatible en edificación exclusiva con el hotelero, administrativo público, sanitario, educativo, docente y cultural y asistencial.

En todo el ámbito de la ordenanza se admitirán usos distintos al de vivienda en plantas altas siempre que abarquen la totalidad del edificio, permitiéndose con posterioridad el uso de vivienda como compatible con ellos.

El uso principal de la edificación será el de vivienda en grado 1º y 2º.

Como usos compatibles con el de vivienda en plantas bajas se establecen los siguientes:

- . Comercial en todos sus grados.
- . Oficinas y administrativo en todos sus grados.
- . Espectáculos en grados 2º, 3º y 4º.
- . Salas de reunión en todos sus grados.
- . Educativo, docente y cultural.
- . Asistencial y deportivo en grado 4º.
- . Sanitario en grado 5º.
- . Industrial y almacenes.

Como usos compatibles con el de vivienda en 1ª planta se establecen los siguientes:

- . Comercial vinculado al uso de planta baja en grados 3º y 4º.
- . Oficinas y administrativos en grados 3º y 4º.

- . Salas de reunión vinculadas al uso de planta baja en grado 3°.
- . Cultural y asistencial.
- . Sanitario en grado 5°.

Igualmente y en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza se tolerará en planta sótano el uso de garaje-aparcamiento en grados 1° y 2°, así como almacenes vinculados a la planta baja.

Art. 163. Ordenanza de equipamiento y dotaciones.

1. Delimitación y ámbito.

Comprende las superficies y edificaciones destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público cuando corresponda a cesiones resultado del planeamiento.

2. Criterios y parámetros de ordenación.

Para las dotaciones situadas en edificaciones catalogadas por el presente Plan Especial, sus determinaciones se establecen en el fichero individualizado de edificios sujetos a protección y planos de ordenación.

Para las dotaciones situadas en edificaciones no catalogados por el presente Plan Especial, se mantienen sus actuales parámetros de edificación, salvo indicación contraria en planos de ordenación, pudiéndose ampliar conforme los a los parámetros de ordenación de la zona en que se enmarca.

En cualquier caso las edificaciones existentes se mantendrán en ordenación en tanto no se produzca su sustitución.

En la unidad edificatoria 150311 se permite la siguiente ampliación:

- . Incremento de la superficie ya construida en un máximo de 1.110 m², correspondientes a la elevación de una planta en las dos alas laterales, hasta igualar cornisa con el frente, y a la ocupación del patio de parcela en planta baja y primera. El aprovechamiento bajo cubierta, no computa a los

efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el presente Plan Especial.

- . La ejecución de las plantas sótano se supedita, al igual que en el resto de la ciudad histórica, a las investigaciones arqueológicas reguladas en la presente Normativa. Su ejecución, en un máximo de dos plantas, no supondrá menoscabo en el aprovechamiento sobre rasante.
- . En todo caso, y dado que se trata de un cambio de programa en el edificio, se autoriza dentro del nivel 3 de catalogación, la actuación de reestructuración mayoritaria o total, si bien en las condiciones establecidas para dicho nivel en la presente Normativa.

Todo ello queda supeditado a la efectiva cesión de los terrenos con destino al sistema viario, tanto en el frente del edificio, correspondiente a la conexión Montevideo-Fornos, como en Fornos.

En la unidad edificatoria 130402 correspondiente al Grupo Escolar de la calle Quiroga Ballesteros, se permite la construcción de un pabellón multiusos adosado a la medianera existente, que se circunscribirá a una estructura de cubierta sin cerrar enteramente el volumen.

3. Usos.

Se establecen como usos permitidos los educativos, docentes, socio-culturales, religiosos, sanitarios, asistenciales, deportivos, espectáculos, administrativo público y comercial público (mercado).

En Memoria y planos de ordenación se indican los usos particulares previstos en el Plan para cada dotación. Estos usos tendrán el carácter de preferentes y podrán ser sustituidos por otros de los autorizados previa justificación

en relación al nivel de dotaciones resultante en el ámbito del Plan Especial. Se excluyen de esta posibilidad los usos docentes por exigir unas condiciones de dimensión de parcela que no las hace intercambiables con otras dotaciones.

El carácter público o privado de las dotaciones viene determinado en planos de ordenación.

Art. 164. Ordenanza de espacios libres y zonas verdes públicas.

1. Delimitación y ámbito.

Comprende los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres de esparcimiento calificados por el presente Plan Especial, así como aquéllos que surjan del desarrollo del mismo. Serán de uso y dominio público y no edificables.

2. Criterios de ordenación.

Estos suelos deberán en general urbanizarse con arbolado, jardinería, sendas, elementos ornamentales, etc., atendiendo a los criterios compositivos y de materiales establecidos en planos de ordenación y ordenanzas particulares de cada área morfológica en que se despieza la ciudad histórica. Se permiten elementos accesorios tales como mobiliario urbano, quioscos, templetos, marquesinas, juegos de niños, ..., sin que en su conjunto ocupen más del 5% de su superficie.

Se mantendrán los elementos catalogados por el presente Plan Especial.

Art. 165. Regulación del viario público.

1. Delimitación y ámbito.

El Plan establece en planos de ordenación la definición y delimitación del viario público que comprende el conjunto de calles y plazas destinadas a movimiento y circulación o estancia de peatones, automóviles y medios de transporte rodado.

En desarrollo de los criterios del Plan, el Ayuntamiento, a través del correspondiente Plan Integral de Movilidad, establecerá la regulación del tráfico y estacionamiento en el viario público tanto en superficie como en el subsuelo, por lo que las determinaciones del PEPRI referidas a vialidad, transporte y accesibilidad tienen carácter de propuesta orientativa, remitiendo la ordenación concreta de las mismas a la normativa municipal que se apruebe al efecto.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS ESPECIALES

Art. 166. Las Unidades de Intervención.

1. UI-1. **Unidad de Intervención Rúa Progreso-Anxel Fole.**

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 40 y 45 de la manzana 1.201, así como la totalidad de la Rúa Anxel Fole abarcando una superficie neta de 12.700 m².

Parámetros de edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,29 m²/m² sobre superficie de parcelas privadas (a efectos del cómputo no se considerará el aprovechamiento bajo cubierta).

La ocupación máxima por la edificación sobre el ámbito de la Unidad de Intervención será del 35%.

La altura máxima de la edificación será de bajo y tres plantas, autorizándose la de bajo y cuatro en aquellos ámbitos en contacto con tejidos consolidados con esa altura y en situación más alejada de la muralla.

La posición de la edificación será tal que, con un carácter periférico, proyecte en su interior un amplio espacio libre de uso y dominio público. Se cuidará singularmente la relación de la nueva edificación con el lienzo de la muralla así como la permeabilidad visual hacia la misma desde su adarve. Asimismo se procederá a aporticar el contacto de los edificios periféricos con el espacio libre interior.

La edificación será continua y tapando las traseras de los edificios de la Rúa Noreas, Progreso y Xeral Franco.

En todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Ensanche Decimonónico (art. 161).

Obligaciones de los propietarios de terrenos.

Los propietarios de terrenos afectos a la Unidad de Intervención vendrán obligados, en desarrollo de la unidad de ejecución en que se encuentren, a la cesión de los terrenos no susceptibles de ocupación por la edificación que acoge el aprovechamiento lucrativo privado, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, con destino al sistema de espacios libres y zonas verdes públicas, en una superficie no inferior a 4.000 m² y sistema viario rodado y peatonal.

Igualmente vendrán obligados a sufragar los gastos de urbanización generados por dicha actuación, y a la cesión del suelo en el que la Administración ubique el aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde.

El aprovechamiento urbanístico no dotacional perteneciente al Ayuntamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución será el establecido en el art. 2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (10% del aprovechamiento medio de la unidad), sin perjuicio de futuras modificaciones legislativas que al respecto se pudieran producir.

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

Se establece una distancia mínima de respeto al lienzo interior de la Muralla de 5 metros, para toda edificación bajo

rasante, a la que se añadirá otra, para la edificación en altura, que corresponderá a la distancia de $1,2 h$, siendo h la altura de cornisa máxima de dicha edificación medida ésta en el punto máximo dentro de un ancho de 10 metros medidos desde la fachada.

Para su ejecución se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización con el contenido y especificaciones de los art. 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

A los efectos de su gestión la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una unidad de ejecución para el equitativo reparto de cargas y beneficios, tal y como se establece en el plano adjunto. La estructura parcelaria de origen podrá ser alterada en función de la ordenación y de la concreta asignación de cargas y beneficios.

El sistema de actuación para esta unidad será el de compensación, siendo obligatorio para los propietarios de los terrenos incluidos en ella la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación.

Usos.

Los usos autorizados serán los previstos en la ordenanza de Ensanche Decimonónico (E.D.), art. 161 de la presente Normativa.

Se establece la tolerancia de uso de garaje aparcamiento en el área indicada en el plano de ordenación siempre que no

concurran las circunstancias previstas en el Capítulo III del Título III de la presente Normativa.

En caso de aprovechamiento del subsuelo se realizará un aparcamiento público subterráneo y salidas peatonales próximas al Gran Teatro. Asimismo el acceso al aparcamiento subterráneo será el mismo que el del público prohibiéndose otros accesos de superficie.

Los accesos a los aparcamientos subterráneos desde el exterior de la Muralla deberán realizarse a través de las puertas de la Muralla en superficie.

2. UI-2. Unidad de Intervención del Mercantil.

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 1, 2, 10 y 13 de la manzana 1.306, abarcando una superficie neta de 4.242 m².

Parámetros de edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,29 m²/m² sobre superficie de ámbito (a efectos del cómputo no se considera el aprovechamiento bajo cubierta).

La ocupación máxima por la edificación sobre el ámbito de la Unidad de Intervención será del 40%.

La altura máxima de edificación se regula en bajo y dos plantas, sin perjuicio de alcanzar mayores alturas en función del programa dotacional.

La posición de la edificación se establecerá a través del Estudio de Detalle que tendrá en cuenta las necesidades públicas y la posición respecto al jardín interior de la Diputación Provincial.

En todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza Ensanche Decimonónico (art. 161).

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

Se establece una distancia mínima de respeto al lienzo interior de la Muralla de 5 metros, para toda edificación bajo rasante, a la que se añadirá otra, para la edificación en

altura, que corresponderá a la distancia de 1,2 h, siendo h la altura de cornisa máxima de dicha edificación medida ésta en el punto máximo dentro de un ancho de 10 metros medidos desde la fachada.

Para su ejecución se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización con el contenido y especificaciones de los arts. 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

A los efectos de gestión la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una actuación de expropiación.

Usos.

Los usos autorizados serán los correspondientes a las dotaciones públicas:

- Pabellón deportivo de juego.
- Instalación cultural.
- Espacios libres verdes.

La apertura o no del jardín de la Excma. Diputación Provincial será competencia de ésta.

3. UI-3. Unidad de Intervención de As Noreas.

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 y 13 de la manzana 1.203 y la totalidad de la Rúa Noreas, abarcando una superficie neta de 854 m².

Parámetros de edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,30 m²/m² sobre superficie de parcela privada (a efectos del cómputo no se considerará el aprovechamiento bajo cubierta).

La ocupación máxima por la edificación sobre el ámbito de la Unidad de Intervención será del 60%.

La altura máxima de edificación será de bajo y dos plantas.

La posición de la edificación mantendrá la formalización de la calle, respetando los entrantes y salientes y reajustando la alineación de la parcela 01 de la manzana 1203 para permitir la salida de la prolongación de Rúa Anxel Fole. Con el objeto de no perder la trama edificatoria con la sustitución de los edificios, se deberá mantener en la nueva edificación el ritmo parcelario característico del Burgo Medieval.

En todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Burgo Medieval (art. 160).

Obligaciones de los propietarios de terrenos.

Los propietarios de terrenos afectos a la Unidad de Intervención vendrán obligados, en desarrollo de la unidad de ejecución en que se encuentren, a la cesión de los terrenos no susceptibles de ocupación por la edificación que acoge el aprovechamiento lucrativo privado, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, con destino al sistema de espacios

libres y zonas verdes públicas en una superficie no inferior a 400 m² y sistema viario.

Igualmente vendrán obligados a sufragar los gastos de urbanización generados por dicha actuación, y a la cesión del suelo en el que la Administración ubique el aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde.

El aprovechamiento urbanístico no dotacional perteneciente al Ayuntamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución será el establecido en el art. 2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (10% del aprovechamiento medio de la unidad), sin perjuicio de futuras modificaciones legislativas que al respecto se pudieran producir.

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

El sistema de actuación para esta unidad será el de compensación, siendo obligatorio para los propietarios de los terrenos incluidos en ella la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación.

La aprobación del Estudio de Detalle requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Lugo.

Gestión.

A los efectos de su gestión la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una unidad de ejecución para el equitativo reparto de cargas y beneficios, tal y como se establece en el plano adjunto.

Usos.

Los usos autorizados serán los previstos en la ordenanza de Burgo Medieval (B.M.), art. 160 de la presente Normativa.

4. UI-4. Unidad de Intervención Cuartel San Fernando.

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando a las parcelas 1 de la manzana 1.307 y 1 y 2 de la manzana 1309, abarcando una superficie neta de 4.217 m².

Parámetros de la edificación.

Se prevé un edificio de nueva planta con una ocupación máxima de 375 m² y una superficie construida de 1.312,5 m² en bajo, 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta y el posible mantenimiento del antiguo Cuartel de S. Fernando, como gran centro cultural.

Se permitirá un aprovechamiento de semisótano. Su uso será el dotacional público. El sobrante de área se destina a espacios libres.

En todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Ensanche Reciente. (Recinto Intramuros). E.R.a). (Art. 162).

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

La aprobación de Estudios de Detalle y Proyectos de urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

Desarrollado sobre terrenos municipales y de titularidad del M^D de Defensa, su gestión se vincula a la reutilización del espacio ocupado por el Cuartel de S. Fernando como equipamiento público y a la creación de nuevos espacios libres. La concertación con el Ministerio de Defensa determinará el sistema de actuación y las condiciones de gestión de la unidad.

Usos.

Los usos autorizados serán los dotacionales y administrativos públicos.

Se establece la tolerancia del uso de garaje-aparcamiento siempre que no concurren las circunstancias previstas en el Capítulo III del Título III de la presente Normativa. Si las condiciones arqueológicas lo permiten se realizará un aparcamiento subterráneo de uso público, con conexión con los aparcamientos públicos subterráneos de la Pza. do Ferrol y de la Pza. de Santo Domingo por debajo de la Rúa San Marcos.

Los accesos al aparcamiento subterráneo desde el exterior de la Muralla deberán realizarse a través de las puertas de la Muralla en superficie.

5. UI-5. Unidad de Intervención en Campo da Forca.

Ámbito.

El establecido en los planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 17 y 18 de la manzana 1.501 y las 10, 12, 15 y 16 de la manzana 1.502, así como el espacio libre en el cruce del Carril das Ortigas con la Rúa Montevideo, abarcando una superficie neta de 6.258 m².

Parámetros de edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,19 m²/m² sobre superficie de parcelas privadas (a efectos de cómputo no se considerará el aprovechamiento bajo cubierta).

La ocupación máxima por la edificación sobre el ámbito de la Unidad de Intervención será del 35%.

La altura máxima de edificación será de bajo y tres plantas.

La posición de la edificación será tal que no interfiera las visuales desde el adarve de la muralla, que será tomada como directriz de ordenación, así como la necesidad de dotar de continuidad al Carril das Ortigas, proyectando en su interior un amplio espacio libre de uso y dominio público con uso deportivo.

Igualmente se recomienda que el Estudio de Detalle analice y resuelva la integración con las traseras de edificación de la Rúa Nova a los efectos de mejorar la calidad ambiental.

En todo lo no contemplado se estará a la ordenanza de Ensanche Reciente (Recinto Intramuros) (E.R.a)). (Art. 162).

Obligaciones de los propietarios de los terrenos.

Los propietarios de los terrenos afectos a la Unidad de Intervención vendrán obligados, en desarrollo de la unidad de ejecución en que se encuentren, a la cesión de los terrenos no susceptibles de ocupación por la edificación que acoge el aprovechamiento lucrativo privado, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, con destino al sistema de espacios libres y zonas verdes públicas y deportivo al aire libre con una superficie total no inferior a 2.000 m² y sistema viario rodado y peatonal.

Igualmente vendrán obligados a sufragar los gastos de urbanización generados por dicha actuación, y a la cesión del

suelo en el que la Administración ubique el aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde.

El aprovechamiento urbanístico no dotacional perteneciente al Ayuntamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución será el establecido en el art. 2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (10% del aprovechamiento medio de la unidad), sin perjuicio de futuras modificaciones legislativas que al respecto se pudieran producir.

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

Se establece una distancia mínima de respeto al lienzo interior de la Muralla de 5 metros, para toda edificación bajo rasante, a la que se añadirá otra, para la edificación en altura, que corresponderá a la distancia de 1,2 h, siendo h la altura de cornisa máxima de dicha edificación medida ésta en el punto máximo dentro de un ancho de 10 metros medidos desde la fachada.

Para su ejecución se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización con el contenido y especificaciones de los arts. 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

A los efectos de su gestión la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una unidad de ejecución para el equitativo reparto de cargas y beneficios, tal y como se establece en el plano adjunto. La estructura parcelaria de

origen podrá ser alterada en función de la ordenación y de la concreta asignación de cargas y beneficios.

El sistema de actuación para esta unidad será el de compensación siendo obligatorio para los propietarios de los terrenos incluidos en ella, la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación.

Usos.

Los usos autorizados serán los previstos en la ordenanza de Ensanche Reciente (Recinto Intramuros) (E.R.a)) art. 162 de la presente Normativa.

Se establece la tolerancia de uso de garaje al servicio de la edificación y dentro de su ocupación máxima, siempre que no concurren las circunstancias previstas en el Capítulo III del Título III de la presente Normativa.

6. UI-6A. Unidad de Intervención Rúa Montevideo - Sanidad.

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 1, 2, 3, y 8 de la manzana 1.515, abarcando una superficie neta de 844 m².

Parámetros de edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,44 m²/m² sobre superficie de parcelas privadas (a efectos del cómputo no se considerará el aprovechamiento bajo cubierta).

La ocupación máxima por la edificación sobre el ámbito de la Unidad de Intervención será del 50%.

La altura máxima de edificación será de bajo y cuatro plantas.

En todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Ensanche Reciente (Recinto Intramuros) (E.R.a)) (art. 162).

Obligaciones de los propietarios de terrenos.

Los propietarios de terrenos afectos a la Unidad de Intervención vendrán obligados a la cesión de los terrenos no susceptibles de ocupación por la edificación que acoge el aprovechamiento lucrativo privado, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, con destino al sistema de espacios libres y zonas verdes públicas, en una superficie no inferior a 400 m², y sistema viario rodado y peatonal.

Igualmente vendrán obligados a sufragar los gastos de urbanización generados por dicha actuación y a la cesión del suelo en el que la Administración ubique el aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde.

El aprovechamiento urbanístico no dotacional perteneciente al Ayuntamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución será el establecido en el art. 2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (10% del aprovechamiento medio de la unidad), sin perjuicio de futuras modificaciones legislativas que al respecto se pudieran producir.

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

Para su ejecución se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización con el contenido y especificaciones de los arts. 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

A los efectos de su gestión la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una unidad de ejecución para el equitativo reparto de cargas y beneficios. La estructura parcelaria de origen podrá ser alterada en función de la ordenación y de la concreta asignación de cargas y beneficios.

El sistema de actuación para esta unidad será el de compensación, siendo obligatorio para los propietarios de los terrenos incluidos en ella la redacción de un Proyecto de Compensación.

Usos.

Los usos autorizados serán los previstos en la ordenanza de Ensanche Reciente (Recinto Intramuros) (E.R.a)), art. 162 de la presente Normativa.

Se establece la tolerancia de uso de garaje al servicio de la edificación y dentro de su ocupación máxima, siempre que no concurren las circunstancias previstas en el Capítulo III del Título III de la presente Normativa.

UI-6B. Unidad de Intervención Rúa Ramón y Cajal-Carril dos Fornos.

Ámbito

El establecido en planos de ordenación afectando a la parcela 8 de la manzana 1.515.

Parámetros de edificación.

El resultante de la rehabilitación o reconstrucción de la casona existente.

Desarrollo

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión

A los efectos de gestión, la presente Unidad constituirá el ámbito de una actuación de expropiación forzosa.

Usos

Los usos autorizados serán los correspondientes a un edificio público de carácter lúdico, cultural o de servicios que actúe con carácter focal y singular.

7. UI-7. Unidad de Intervención Carril dos Fornos.

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 34, 47 y 48 de la manzana 1.504 y 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 20 de la manzana 1.514, abarcando una superficie neta de 13.819 m².

Parámetros de edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,33 m²/m² sobre superficie de parcelas privadas (a efectos del cómputo no se considerará el aprovechamiento bajo cubierta).

La ocupación máxima por la edificación sobre el ámbito de la Unidad de Intervención será del 40%.

La altura máxima de edificación irá desde el bajo y una planta al bajo y cuatro plantas en función de la posición que los diferentes volúmenes ocupen en relación con las tramas urbanas circundantes.

La posición de la edificación será tal que refuerce la directriz del Carril dos Fornos, no interfiera en la linealidad de la hilera de la Rúa Nova, protegida como estructura singular, complete las manzanas cerradas densas contiguas y proyecte un amplio espacio libre de uso y dominio público.

Igualmente se recomienda que el Estudio de Detalle, analice y resuelva la integración con las traseras de la edificación de la Rúa Nova, al efecto de mejorar la calidad ambiental.

En todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Ensanche Reciente (Recinto Intramuros) E.R.a), (art. 162).

Obligaciones de los propietarios de terrenos.

Los propietarios de terrenos afectos a la Unidad de Intervención vendrán obligados, en desarrollo de la unidad de ejecución en que se encuentren, a la cesión de los terrenos no susceptibles de ocupación por la edificación que acoge el aprovechamiento lucrativo privado, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, con destino al sistema de espacios libres y zonas verdes públicas en una superficie no inferior a 4.750 m², dotacional multiuso con una superficie no inferior a los 250 m² y sistema viario rodado y peatonal.

Igualmente vendrán obligados a sufragar los gastos de urbanización generados por dicha actuación, y a la cesión del suelo en el que la Administración ubique el aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde.

El aprovechamiento urbanístico no dotacional perteneciente al Ayuntamiento en el ámbito de cada Unidad de Ejecución será el establecido en el art. 2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (10% del aprovechamiento medio de la unidad), sin perjuicio de futuras modificaciones legislativas que al respecto se pudieran producir.

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en el arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

Se establece una distancia mínima de respeto al lienzo interior de la Muralla de 5 metros, para toda edificación bajo rasante, a la que se añadirá otra, para la edificación en altura, que corresponderá a la distancia de 1,2 h, siendo h la altura de cornisa máxima de dicha edificación medida ésta en el punto máximo dentro de un ancho de 10 metros medidos desde la fachada.

Para su ejecución se podrán redactar y tramitar tres Proyectos de Urbanización, correspondientes a cada una de las unidades de ejecución en que se divide, con el contenido y especificaciones de los arts. 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

A los efectos de gestión la presente Unidad de Intervención se divide en 3 unidades de ejecución, tal y como se establece en plano adjunto.

El sistema de actuación para estas unidades será el de compensación, siendo obligatorio para los propietarios de los terrenos incluidos en las mismas, la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación.

La estructura parcelaria de origen podrá ser alterada en función de la ordenación y de la concreta asignación de cargas y beneficios.

Usos.

Los usos autorizados serán los previstos en la ordenanza de Ensanche Reciente (Recinto Intramuros) (E.R.a.), art. 162 de la presente Normativa.

Se establece la tolerancia de uso de garaje aparcamiento público subterráneo, obligándose asimismo la conexión con los aparcamientos subterráneos privados, prohibiéndose otros accesos en superficie, y siempre que no concurran las

circunstancias previstas en el Capítulo III del Título III de la presente Normativa.

Los accesos a los aparcamientos subterráneos desde el exterior de la Muralla deberán realizarse a través de las puertas de la Muralla en superficie.

8. UI-8. Unidad de Intervención Rúa Falcón.

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 2, 4, 8, 9, 10 y 12 de la manzana 1.510, abarcando una superficie neta de 1.208 m².

Parámetros de edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,32 m²/m² sobre superficie de parcelas (a efectos del cómputo no se considerará el aprovechamiento bajo cubierta).

La ocupación máxima por la edificación sobre el ámbito de la Unidad de Intervención será del 50%, destinándose el resto a espacios peatonales públicos.

La altura máxima de edificación será de bajo y una planta y bajo y dos plantas según la posición que ocupen los edificios.

La posición de la edificación será tal que permita la conservación y vistas de la Muralla, sin perjuicio de lo establecido en el art. 47 de la presente Normativa.

Para todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Burgo Medieval (B.M.) (art. 160).

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

Se establece una distancia mínima de respeto al lienzo interior de la Muralla de 5 metros, para toda edificación bajo rasante, a la que se añadirá otra, para la edificación en altura, que corresponderá a la distancia de $1,2 h$, siendo h la altura de cornisa máxima de dicha edificación medida ésta en el punto máximo dentro de un ancho de 10 metros medidos desde la fachada.

Para su ejecución se redactará un Proyecto de Urbanización con el contenido y especificaciones de los arts. 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

A los efectos de su ejecución la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una unidad de ejecución estableciéndose para su desarrollo el sistema de expropiación, a los efectos del realojo en el A.R.I establecida.

Usos.

Los usos autorizados serán los previstos en la ordenanza de Burgo Medieval (B.M.), art. 160 de la presente Normativa.

9. UI-9. Unidad de Intervención de S. Francisco - Museo Provincial.

Ámbito.

El establecido en planos de ordenación afectando de manera total o parcial a las parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la manzana 1.401 con una superficie de 3.870 m².

Parámetros de edificación.

Se establece el mantenimiento del actual volumen edificado con uso dotacional, sin perjuicio de la remodelación o sustitución de aquellos contenedores no sujetos a protección individualizada, con el objeto de adaptarlos en su composición al entorno del Bien de Interés Cultural incluido en el ámbito.

Simultáneamente, y en el vacante interior comprendido entre las rúas Nova Quiroga Ballesteros y Bolaño Ribadeneira, se establece un complemento de edificabilidad distribuido en edificación periférica de bajo y dos plantas.

Las traseras de la Rúa Nova se potenciarán para integrarlas en el conjunto. Se aportará la zona en la que el desnivel lo permita.

Para todo lo no contemplado se estará a la ordenanza de Burgo Medieval (B.M.) art. 160 de la presente Normativa.

Desarrollo.

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en los arts. 10 y 11 de la presente Normativa.

Para su ejecución se redactará un Proyecto de Urbanización con el contenido y especificaciones de los arts. 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión.

A los efectos de su ejecución la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una unidad de ejecución estableciéndose para su desarrollo el sistema de expropiación pudiendo satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de parcela edificable resultante de la actuación.

Usos.

Los usos autorizados serán:

- . Comercial en todos sus grados.
- . Administrativo público.
- . Espectáculos en grados 3º y 4º.
- . Salas de reunión en grados 2º y 3º (excepto casinos, salas de fiestas, academias de baile y bailes).
- . Educativo, docente y cultural.
- . Deportivo en grado 4º.
- . Sanitario en grado 5º.
- . Talleres de artesanía en grados 1º y 2º.

10. UI-10. Unidad de Intervención de la Ronda da Muralla

Ámbito

El establecido en planos de ordenación correspondiente a la parcela 510103, que coincide con el sistema general 10g B3, definido por el vigente Plan General Municipal de Ordenación.

Parámetros de la edificación

Se establece la realización de un volumen nuevo que resuelva la integración con su entorno, cerrando la medianera existente, y con una superficie construida máxima de 3.200 m².

El contenido edificatorio de la presente Unidad de Intervención será el resultante de la suma de este nuevo volumen y la superficie construida en el edificio que se mantiene.

La altura máxima será de bajo y cuatro plantas debiendo destinarse la zona libre en superficie a zona verde.

Se permite el aprovechamiento del subsuelo siempre que no concurran las circunstancias previstas en el Capítulo III del Título III de la presente Normativa.

En todo lo no contemplado se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Ensanche Reciente (Extramuros) E.R.b). (Art. 162).

Desarrollo

Para el desarrollo de la presente Unidad de Intervención será preciso la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con el contenido y especificaciones contempladas en el art. 10 y 11 de la presente Normativa.

Para su ejecución se redactará y tramitará en Proyecto de urbanización con el contenido y especificaciones de los artículos 14 y 15 de esta Normativa.

La aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo.

Gestión

A los efectos de la gestión la presente Unidad de Intervención constituirá el ámbito de una Unidad de Ejecución.

Usos

Al tratarse de un sistema general establecido en el Plan General se admite la tolerancia de usos para él establecidos en el mismo.

Se tolera el uso de garaje-aparcamiento siempre que se cumplan las condiciones del Capítulo III del Título III de la presente Normativa.

DISPOSICIÓN FINAL

Las determinaciones contenidas en el presente documento se establecen sin perjuicio de las competencias que por la legislación vigente vengan atribuidas a las distintas Administraciones sectoriales, tanto de orden autonómico como estatal o local.

En particular, las referidas a la protección, tutela y acrecentamiento del Patrimonio Histórico reguladas en la Ley 11/85 del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio y disposiciones que la desarrollan.