



Plan Especial de Protección e Reforma Interior CASCO VELLO. VIGO

APROBACIÓN DEFINITIVA

TOMO II

NORMATIVA URBANÍSTICA



INDICE

TITULO I:.....	5
DISPOSICIÓNS XERAIS.....	5
Artigo 1.1. FINS E OBXECTIVOS	6
Artigo 1.2. DOCUMENTACIÓN	6
Artigo 1.3. ÁMBITO	7
Artigo 1.4. VIXENCIA	7
Artigo 1.5. REVISIÓN	7
Artigo 1.6. MODIFICACIÓN	8
Artigo 1.7. CLASIFICACIÓN DO SOLO	8
Artigo 1.8. CONSULTAS PREVIAS Á LICENZA MUNICIPAL	8
Artigo 1.9. COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMENTO DO PEPRI	9
Artigo 1.10. CONCESIÓN DE LICENZAS E CONTIDO DOS PROXECTOS DE EFIDICACIÓN	11
Artigo 1.11. ACTOS SUXEITOS A LICENZA	14
Artigo 1.12. RESOLUCIÓN DE LICENZAS	15
Artigo 1.13. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN	15
Artigo 1.14. NORMATIVA SUPLETORIA	16
TITULO II:.....	17
ZONIFICACIÓN.....	17
Artigo 2.1. ZONAS DE ORDENANZA	18
Artigo 2.2. ZONAS ESTABLECIDAS	18
Artigo 2.3. POLÍGONOS	18
TITULO III:.....	19
ORDENANZAS XERAIS.....	19
Artigo 3.1. CONDICIÓN E DEFINICIÓN	20
Artigo 3.2. CONDICIÓN DAS PARCELACIÓN URBANÍSTICAS	30
3.2.1. Criterio Xeral de aplicación.....	31
3.2.2. Criterio Zonal.....	33
3.2.3. Criterio de Plan de Usos.....	34
3.2.4. Criterio de Unidades.....	36
3.2.5. Criterio de Completación e Mellora.....	37
Artigo 3.3. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME	39
3.3.1. Volume edificable.....	39
3.3.2. Alturas.....	39
3.3.3. Aliñacións.....	41
3.3.4. Recuados.....	41
3.3.5. Patios de couzada ou cuarteirón.....	41
3.3.6. Patios de parcelas ou de luces.....	42
3.3.7. Cubertas.....	42
Artigo 3.4. CONDICIÓN DE HABITABILIDADE E SANITARIAS	44
3.4.1. Condición das pezas habitables.....	44
3.4.2. Chemineas de ventilación e evacuación de fumes.....	44
3.4.3. Escaleiras.....	45



3.4.4. Portais.....	45
3.4.5. Obras de rehabilitación.....	46
Artigo 3.5. CONDICIÓNS XERAIS DE USO.....	46
3.5.1. Condicións e control de uso.....	46
3.5.2. Regulación dos usos existentes.....	47
3.5.3. Clases de usos permitidos.....	48
3.5.4. Usos prohibidos.....	55
3.5.5. Usos non previstos na Ficha Individual de Edificios e Soares.....	56
Artigo 3.6. CONDICIÓNS ESTÉTICAS.....	56
3.6.1. Carácter da edificación.....	57
3.6.2. Fragmentación de fachadas.....	58
3.6.3. Liña de cornixa.....	58
3.6.4. Estructuración da cuberta.....	59
3.6.5. Liña de forxado e semisoto.....	60
3.6.6. Corpos voados.....	60
3.6.7. Proporción oco/muro.....	61
3.6.8. Carácter dos ocos e vans.....	62
3.6.9. Soportais.....	62
3.6.10. Tratamento de plantas baixas e locais comerciais.....	63
3.6.11. Materiais.....	65
3.6.12. A cor.....	71
3.6.13. Marquesiñas.....	72
3.6.14. Proxectos de carácter excepcional.....	76
Artigo 3.7. SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN.....	77
Artigo 3.8. OBRAS INDICADAS POR NORMATIVA.....	79
Artigo 3.9. OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	79
3.9.1. Pavimentación.....	80
3.9.2. Augas pluviais.....	81
3.9.3. Instalacións eléctricas, alumado público, telefonía e similares.....	82
3.9.4. Depósitos de gas.....	82
3.9.5. Mobiliario urbano.....	82
Artigo 3.10. ELIMINACIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS.....	85
TITULO IV:.....	86
NORMAS PARTICULARES.....	86
Artigo 4.1. Zona de Ordenanza Xeral (O.X.).....	87
4.1.1. Condicións de edificabilidade.....	87
4.1.2. Condicións de uso.....	87
4.1.3. Condicións de habitabilidade e sanitarias.....	88
4.1.4. Condicións estéticas.....	88
Artigo 4.2. Zona de Ordenanza de Equipamentos. (O.E.).....	88
4.2.1. Condicións de edificabilidade.....	89
4.2.2. Condicións de uso.....	89
4.2.3. Condicións hixiénico-sanitarias.....	90
4.2.4. Condicións estéticas.....	90
Artigo 4.3. Zona de Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes (O.Z.V.).....	90



4.3.1. Condicións de edificabilidade.	91
4.3.2. Condicións de uso.....	91
4.3.3. Condicións hixiénico-sanitarias.....	92
4.3.4. Condicións estéticas.	92
Artigo 4.4. ZONA DE ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS (O.I).	92
4.4.1. Condicións de edificabilidade.	92
4.4.2. Condicións de uso.....	93
4.4.3. Condicións hixiénico-sanitarias.....	93
4.4.4. Condicións estéticas.	93
TITULO V:	94
DOS CATÁLOGOS.....	94
Artigo 5.1. Condicións Xerais.	95
5.1.1. Criterios xerais de intervención nos inmobles catalogados.	95
5.1.2. Condicións estéticas.	96
5.1.3. Mantemento de fachadas e elementos protexidos.....	96
5.1.4. Condicións de habitabilidade.....	97
5.1.5. Patios.	97
5.1.6. Niveis de protección.	98
5.1.7. Graos de Interese.	98
Artigo 5.2. Tipos de obra.	99
5.2.1. Definición dos tipos de obra.....	99
5.2.2. Obras de consolidación.....	99
5.2.3. Obras de conservación.....	100
5.2.4. Obras de restauración.	100
5.2.5. Obras de rehabilitación ou reforma.	100
5.2.6. Reestructuración.	101
5.2.7. Adición de plantas.	102
5.2.8. Obra nova con conservación de elementos.....	102
Artigo 5.3. Condicións da protección.	103
5.3.1. Nivel 1. Protección Monumental.....	103
5.3.2. Nivel 2. Protección integral.	104
5.3.3. Nivel 3. Protección estrutural.	105
5.3.4. Nivel 4. Protección ambiental.	106
Artigo 5.4. Obrigas dos propietarios dos bens incluídos no Catálogo.	107
Artigo 5.5. Obrigas dos propietarios dos bens que se atopan en estado ruinoso.	107
Artigo 5.6. Ordenanza do patrimonio arqueolóxico.	108
5.6.1. Definición e obriga de conservación	108
5.6.2. Zona única arqueolóxica.....	109
5.6.3. Normas de actuación e solucións técnicas para a protección, investigación e conservación do patrimonio arqueolóxico.....	110
5.6.4. Tramitación dos proxectos de intervención arqueolóxica.	112
5.6.5. Obras municipais ou públicas.....	114
5.6.6. Obras urxentes por causa de forza maior.....	114
5.6.7. Derrubamentos e remodelacións interiores.....	115
5.6.8. Construcción de sotos.....	115



5.6.9. Depósito de materiais arqueolóxicos recuperados.....	116
5.6.10. Conservación “ <i>in situ</i> ” dos restos.....	116
5.6.11. Infraccións e sancións.....	117
5.6.12. Anexo: Glosario de terminoloxía arqueolóxica.....	118
TITULO VI:	120
ACTUACIÓN S URBANÍSTICAS	120
Artigo 6.1. Áreas de Xestión	121
Artigo 6.2. Áreas de Rehabilitación integrada	124
ANEXO Á NORMATIVA.....	125
FICHAS DAS ÁREAS DE XESTIÓN	126
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.....	127
ÁREAS DOTACIONAIS.....	128
ÁREAS DE REHABILITACIÓN PRIORITARIA.....	129
ÁREAS SUXEITAS A CONVENIOS.....	130
DISPOSICIÓN S FINAIS	131



TITULO I:
DISPOSICIÓN XERAIS



Artigo 1.1. **FINS E OBXECTIVOS.**

O Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo (no sucesivo PEPRI) ten coma finalidade a regulación dos usos do solo e a edificación no seu ámbito, tal e coma éste se define nos Planos de Ordenación e que, á súa vez, recollen as determinacións do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo vixente.

Son obxectivos de dito Plan os así especificados no epígrafe correspondente da Memoria Xustificativa do presente Documento.

Artigo 1.2. **DOCUMENTACIÓN.**

O presente Plan Especial consta dos seguintes documentos:

- **Memoria.**
- **Planos de Información e Ordenación.**
- **Normativa Urbanística**, contida nos seguintes documentos:
 - a) Normativa.
 - b) Fichas da Edificación.
 - c) Catálogo de edificacións e elementos a protexer.
 - d) Catálogo de espazos e elementos urbanos públicos
- **Programa de Actuación Estudio Económico-Financieiro.**



Artigo 1.3. **ÁMBITO.**

O ámbito do Plan Especial é o fixado polo vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo; e aparece expresado gráficamente en tódolos planos do presente documento.

Artigo 1.4. **VIXENCIA.**

O PEPRI terá vixencia indefinida.

Artigo 1.5. **REVISIÓN.**

O límite temporal das previsións contidas no PEPRI é de oito anos, contados a partires da súa aprobación definitiva. Pasado este período deberá ser necesariamente revisado.

Será procedente a súa revisión anticipada cando se dea algunha das circunstancias seguintes:

- a) Cando a poboación de feito residente permanentemente no ámbito do Plan, segundo indiquen os P.M.H. ou os Censos de Poboación, supere as 6.000 persoas.
- b) Cando resulte afectado por un plan de superior xerarquía.
- c) Cando se produza algún acontecemento extraordinario que faga inviable a ordenación proposta.



Artigo 1.6. **MODIFICACIÓN.**

Poderanse levar a cabo modificacións puntuais do presente PEPRI sen ter o carácter de revisión do mesmo, sempre que tais modificacións se axusten ao disposto na lexislación urbanística vixente.

Artigo 1.7. **CLASIFICACIÓN DO SOLO.**

O solo ordenado polo PEPRI ten, na súa totalidade, a clasificación de urbano. O desenvolvemento de dito solo levarase a cabo conforme ao previsto no propio PEPRI, con aplicación, no seu caso, de Estudos de Detalle.

Artigo 1.8. **CONSULTAS PREVIAS Á LICENZA MUNICIPAL.**

Con carácter voluntario e anterior á petición da licenza, os interesados poderán solicitar a aprobación de consultas previas.

Para elo deberán presentar unha proposta da intervención, a modo de anteproxecto, que constará como mínimo dos documentos seguintes:

- Memoria descritiva
- Memoria xustificativa do cumprimento do establecido no PEPRI.
- Plano de situación, segundo a documentación do PEPRI.
- Planos de plantas e seccións actuais.
- Alzados existentes en relación co seu entorno a escala 1:200, como mínimo, segundo a documentación do PEPRI.



- Fotografías, exteriores e interiores, significativas do estado actual.
- Estudo valorativo do interior, mesmo doutras construcións anexas ou sistemas da edificación e da parcela, muros, patios, xardíns, (subscrito por técnicos competentes segundo as materias que se traten).
- Proposta a realizar en planta, alzados e seccións e relación de materiais a empregar, incluíndo propostas de cor no seu caso.
- Maquetas de traballo; deberán presentarse, se así se considerase, tamén por indicación dos Servizos Técnicos Municipais.

Con motivo dos estudos previos, os Servizos Técnicos Municipais poderán recabar información sobre o propio edificio. A tal fin facilitaráselles a entrada e os medios necesarios para facer as comprobacións que estimen oportunas, podendo requirer todo tipo de información complementaria.

Os estudos previos serán informados polos Servizos Técnicos Municipais a obxecto de dictamen pola Xunta de Goberno Local.

Artigo 1. 9. COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMIENTO DO PEPRI

En casos excepcionais, ambigüidade ou dúbidas de interpretación da normativa, lagoas ou aspectos novos ou sen regular, proxectos singulares ou complexos, actuacións urbanísticas, determinación de agregacións de parcelas non previstas no Plan ou calquera outra circunstancia que para a súa autorización precise dun estudo máis detido e



pormenorizado, e ó abeiro do disposto no artigo 4 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e procedemento administrativo común, coa finalidade de artellar as competencias autonómicas e locais que afecten ó Plan Especial, constituirase a Comisión Técnica de Seguimento do Pepri do Casco Vello.

Correspóndelle a función de dictaminar as cuestións que se susciten quen informará sobre as cuestións que a súa consideración lle sometan as administracións implicadas para garantir o seu adecuado desenvolvemento.

Dita Comisión estará integrada necesariamente por representantes da Xerencia Municipal de Urbanismo, da Consellería de Cultura e do Consorcio do Casco Vello, con voz e voto, en concreto:

-Presidente:

O presidente da Xerencia de Urbanismo ou persoa en que delegue

-Vocais:

- Delegado provincial da Consellería de Cultura (Patrimonio Cultural) ou persoa en que delegue
- Xerente da Xerencia Municipal de Urbanismo
- Dous representantes da Xerencia municipal de urbanismo desinados polo Xerente da XMU
- Xerente do Consorcio do Casco Vello de Vigo



-Secretario:

O secretario da Xerencia de Urbanismo ou persoa en quen delegue, con voz mais sen voto.

En canto ó seu funcionamento estarase ó disposto na Lei 30/1992.

Artigo 1.10. CONCESIÓN DE LICENZAS E CONTIDO DOS PROXECTOS DE EFIDICACIÓN.

Aos efectos das oportunas licenzas urbanísticas, as obras se clasifican en obras maiores ou menores nos termos definidos na lei.

En ningún caso entenderanse como obras menores as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados nos termos previstos na Lei de patrimonio cultural de Galicia, e os grandes movementos de terras.

Nas solicitudes de licenzas de obras maiores aportarase a documentación prevista na lexislación urbanística.

Os proxectos técnicos que desenvolvan intervencións sobre edificacións ou parcelas existentes no ámbito do PEPRI deberán xustificar:

- a) O cumprimento do establecido para o nivel de protección de que se trate, no caso de que a dita parcela acolla un ben incluído no Catálogo de edificios.



- b) O cumprimento das condicións xerais de planeamento aplicables á área de que se trate.
- c) O estricto cumprimento das condicións específicas aplicables á parcela en cuestión que se conteñan na correspondente Ficha Individual de Edificios e Soares.

No caso de terse solicitado a aprobación de consultas previas, deberase acompañar copia do dictamen municipal adoptado.

No caso de desenvolvemento das Áreas de Xestión previstas no presente Plan Especial, os proxectos de xestión e execución urbanística deberán xustificar o cumprimento da normativa urbanística particular establecida a tal efecto, e tramitarse conforme ao disposto na lexislación urbanística.

A documentación gráfica do proxecto técnico na que se fundamenta a licenza, recollerá suficientemente a situación actual do edificio e o seu contorno inmediato, que abarcará como mínimo a couzada ou cuarteirón na que se atope o edificio e aqueles da rúa á que de fronte a edificación, xustificando a adaptación do proxecto mediante a súa planta e alzados a escala mínima 1:100, todo elo sen prexuízo da documentación básica esixible ao proxecto segundo os casos.

Entre a documentación a presentar incluírase documentación fotográfica do conxunto ou contorno no que se enclave, así como alzado do tramo da rúa con inclusión da edificación proxectada e indicación da textura e cor de cantos elementos conformen a edificación.



Calquera proxecto de intervención de obra maior nun inmovible ou elemento declarado Ben de Interese Cultural, deberá achegar xunto coa Memoria un informe sobre a súa importancia artística, histórica ou arqueolóxica, elaborado polo técnico competente, debéndose evaluar en dito informe a intervención que se propón.

Os proxectos de acondicionamento de locais non destinados a vivenda de edificios existentes nos que non sexa necesario unha definición arquitectónica completa por non afectar a cambios substanciais na distribución interior ou non incidir sobre elementos característicos interiores da edificación consubstanciais á tipoloxía edificatoria, así como sobre elementos estruturais ou fachadas, constarán dunha memoria sobre a actividade e medidas correctoras adoptadas, no seu caso, así como dunha memoria descritiva e planos do estado actual (elementos existentes, materiais, antigüidade...) e da proposta, con xustificación do cumprimento da normativa urbanística e técnica de aplicación, amáis dun estado de medicións e presuposto.

As solicitudes de licenzas de obras menores acompañaranse da seguinte documentación: unha Memoria que inclúa o relatorio das obras a executar, que recolla os materiais a empregar, as características constructivas e estéticas das solucións a adoitar, o orzamento e os planos das modificacións previstas.

En calquera caso, os Servizos Técnicos Municipais poderán solicitar ou requirir todo tipo de información complementaria, incluso o acceso á propiedade para establecer os elementos de valor, que a efectos deste Plan Especial, se consideren susceptibles de conservación ou protección.



Artigo 1.11. **ACTOS SUXEITOS A LICENZA.**

Están suxeitos a previa licenza dentro do ámbito do PEPRI, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes consonte a lexislación sectorial aplicable, todo acto de edificación, así como os actos de uso do solo e subsolo, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso dos mesmos, a demolición das construcións, a colocación de carteis, rótulos e similares, a tala de árbores e calesqueira outros actos recollidos na lexislación urbanística vixente.

Cando os actos de edificación e uso do solo fosen realizados por particulares en terreos de dominio público, esixirase tamén licenza, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público. A falla de autorización ou concesión ou a súa denegación impedirá ao particular obter a licenza e ó órgano competente outorgala.

No caso que resulte necesario a autorización da administración competente en materia de protección de patrimonio ou da administración pública en materia medioambiental, a licenza municipal urbanística só poderá solicitarse con posterioridade a que fose outorgada a refererida autorización, de conformidade co disposto na lexislación urbanística vixente.



Artigo 1.12. **RESOLUCIÓN DE LICENZAS.**

As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación vixente en materia do solo e patrimonio histórico-artístico e no seu desenvolvemento polo presente PEPRI.

O procedemento de resolución das licenzas urbanísticas axustarase ao previsto na lexislación de réxime local, correspondéndolle ao Concello a competencia para outorgar licenzas.

Artigo 1.13. **DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN.**

Ao abeiro do disposto na lexislación urbanística vixente, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán:

- a) Destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico.
- b) Mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

O Concello de Vigo garantizará a protección, conservación e enriquecemento do patrimonio cultural do conxunto do Casco Vello de Vigo, tendo a obriga de protexer, conservar e dar a coñocer o valor cultural dos bens que o integran.



Correspóndelle ademais adoptar en caso de urxencia, as medidas cautelares necesarias para salvagardar os bens do patrimonio cultural que visen o seu interese ameazado.

Asemade, o Concello de Vigo promoverá a xestión de axudas económicas, incentivos e beneficios ou exencións fiscais para que os particulares poidan realizar as necesarias obras de conservación e rehabilitación en razón da utilidade pública das mesmas.

Artigo 1.14. **NORMATIVA SUPLETORIA**

No non regulado no presente documento estarase ao disposto na lexislación de aplicación e no planeamento municipal vixente.



TITULO II: ZONIFICACIÓN



Artigo 2.1. **ZONAS DE ORDENANZA.**

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

Artigo 2.2. **ZONAS ESTABLECIDAS.**

- 1º Zona de Ordenanza Xeral (OX)
- 2º Zona de Ordenanza de Equipamentos (OE)
- 3º Zona de Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes de uso e dominio público (OZV).
- 4º Zona de Ordenanza de Infraestructuras (O.I).

Artigo 2.3. **POLÍGONOS.**

Enténdese por polígono cada unha das delimitacións superficiais conformadas para unha xestión urbanística unitaria que equilibre as cargas e os beneficios do planeamento urbanístico. De non mediar subdivisión entenderase que o polígono é coincidente coa Area de Xestión.

Aparte dos que se consignen no presente PEPRI poderanse formular posteriormente outros polígonos co mesmo obxectivo de distribuír equitativamente as cargas e beneficios do planeamento.



TITULO III:
ORDENANZAS XERAIS



Artigo 3.1. **CONDICIÓN E DEFINICIÓN.**

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

- **ALIÑACIÓN E INTERIORES.**

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

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



- **RECUADO.**

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

- **RASANTE.**

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

- **PARCELA.**

É aquela que aparece delimitada e rexistrada coma tal nalgún dos catastros oficiais de urbana, e que se grafa en cada Ficha Individual de Edificios e Soares, numerada conforme aos ditos catastros.

- **PARCELA EDIFICABLE.**

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

Para poder ser edificadas as parcelas edificables teñen que cumprir a condición de soar, para o cal disporán de:



- a) **Acceso rodado** en condicións que permitan, alomenos, a circulación de turismos -se esta é factible, dadas as condicións do Casco Vello-, estando as rúas pavimentadas sen que sexa obrigado dispor de encintado de beirarrúas, por tratarse de rúas peonís ou de coexistencia que non teñen anchura suficiente.
- b) **Abastecemento de auga potable**, que garanta unha dotación mínima de 200 litros por habitante e día.
- c) **Evacuación de augas residuais** mercede á rede de saneamento suficiente para un caudal mínimo de 200 litros por habitante e día.
- d) **Subministración de enerxía eléctrica e iluminación pública** con capaz suficiente para os usos previstos.

Asemade, deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas de urbanización establecidas no PEPRI.

- **FRONTE DE PARCELA.**

É aquel que forma o lado ou lados da parcela edificable que son coincidentes coa aliñación exterior.

- **OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACION.**

É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre dun plano horizontal das liñas exteriores da edificación en planta baixa.



- **OCUPACIÓN BAIXO RASANTE.**

É a superficie ocupada pola planta soto da edificación.

- **USOS.**

É o destino ao que se pode adicar a edificación ou os espazos non edificables.

- **USOS PRINCIPIAIS OU CARACTERÍSTICOS.**

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

- **USOS COMPLEMENTARIOS.**

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

- **USOS PROHIBIDOS.**

Son aqueles que as Ordenanzas ou Normas non consintan expresamente.



- **ALTURA MÁXIMA SOBRE A RASANTE DAS EDIFICACIÓNS.**

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

- **ALTURA DE CUBERTA.**

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

- **ALTURA DE PLANTA BAIXA.**

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

- **ALTURA DE PISOS.**

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



- **SOTO.**

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

- **SEMISOTO.**

É a planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante da acera da rúa ou do terreo en contacto coa edificación, sen que o seu teito sobrepase en ningún punto 1,20 metro por riba da dita rasante da beirarrúa, rúa ou do terreo.

- **PLANTA BAIXA.**

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

- **PLANTAS ALTAS.**

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



- **ESPAZO "BAIXO CUBERTA".**

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

- **FACHADA.**

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

- **PAREDE MEDIANEIRA.**

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

- **SOPORTAL OU PÓRTICO.**

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



- **CUBERTAS.**

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

- **EDIFICABILIDADE.**

Por edificabilidade enténdese a superficie máxima edificada ou o aproveitamento constructivo máximo atribuído a unha parcela dada.

É un valor que figura decote na Ficha Individual de Edificios e Soares. No seu defecto, figurará na Ordenanza Xeral aplicable.

- **CORPOS SAÍNTES OU VOOS.**

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

- **ENTRANTES NA LIÑA DE FACHADA.**

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



- **EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS.**

Son os corpos edificados exteriores ao volume edificado de uso principal construídos para acoller usos complementarios. Agás proibición en contrario, autorizaranse nelas os usos de obradoiro familiar e/ou artesanal, sociocultural, garaxes, almacéns ou instalacións ao servicio do uso principal.

- **PECHES OU CERCADOS DE PARCELA.**

Elementos constructivos que serven para delimitar e pechar as propiedades.

- **PREEXISTENCIAS.**

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

- **SONDEO ARQUEOLÓXICO.**

Por sondeo arqueolóxico enténdese a realización de pequenas excavacións ou calicatas mediante metodoloxía arqueolóxica, que comprendan polo menos un 5 % da superficie do solar ou local sobre o que se actúa.



- **EXCAVACIÓN ARQUEOLÓXICA EN ÁREA.**

Control por parte dun técnico arqueólogo das operacións de extracción ou excavación de terras mediante técnicos manuais ou mecánicas, co obxecto de comprobar a existencia de restos arqueolóxicos.

- **TIPOLOXÍA EDIFICATORIA.**

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

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

A tipoloxía virá definida polos seguintes parámetros:

1º) Os **definidos na Ficha Individual de Edificios e Soares**, a saber: nº de plantas, altura de cornixa, fronte e fondo da edificación, superficie baleira e ocupada da parcela, planta xeral e planta cuberta. De igual maneira as expresadas na epígrafe de obras necesarias, no seu caso, ou nas observacións.

Un rexime especial será aplicado ás edificacións incluídas en Catálogo.

2º) **Outros parámetros:**



a) **Exteriores.**

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

b) **Interiores.**

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

Artigo 3.2. **CONDICIÓN DAS PARCELACIÓNS URBANÍSTICAS**

Con carácter xeral, salvo que se atopen incluídas en áreas de reforma ou convenio, as parcelas non poderán agregarse ou segregarse, coas excepcións reguladas na presente normativa.



O Plan Especial incorpora as situacións “de facto” (á respecto dos agregados consolidados) e así fican recollidas na Ordenación Xeral e na Ficha individuada de Normativa Particular das de Edificación, en tanto que resultan compatíbeis con a protección e ordenación efectivas.

Para tódalas unidades parcelarias, edificadas ou non, as condicións de normativa particular de ordenación quedan explicitadas nas anteditas Fichas de Edificación e no referente xeral da presente Normativa.

Só excepcionalmente, en situacións concretas ben discretas ou en áreas que polas súas condicións específicas, en base a razóns obxectivas, o permitan, poderanse agregar unidades parcelarias.

3.2.1. Criterio Xeral de aplicación

As unidades parcelarias susceptíbeis de se agregar han de presentar, necesariamente, unhas características obxectivas comúns moi determinadas.

Así, con carácter puntual e por mor de conquistar evidentes melloras ben na inserción de programas residenciais en mínimos de habitabilidade e calidade (escaseza dimensional das parcelas), ben nas condicións urbanísticas ligadas á iluminación, drenaxe, ventilación e mesmo na xustaposición e contacto entre as pezas e no seu encaixe orográfico en socalcos e cantíns, as agregacións suporán inequívocamente a consecución da adecuación, recuperación e valoración das respectivas conformacións arquitectónicas, nos seus elementos de interese histórico e ambiental, acorde con Nivel de Protección reflectido –individuadamente- nas



Fichas de Normativa Particular das de Edificación e no presente Texto Normativo con carácter xeral.

A oportunidade dunha parcelación urbanística rexirase por este principio en acción e será a través de proxectos concretos, cos niveis de control e esixencia descritos, nos que poderá acadar materialidade sempre que se dean tódalas garantías.

Neste senso, poderanse suscitar solucións ou conxuntos de solucións particulares, nomeadamente, comunicacións entre as edificacións a través de medianeiras, constitución de núcleos de circulación e comunicación verticais comúns, de servizo a varias edificacións (escaleiras, elevadores) no interior das mesmas e/ou, nas condicións esixíbeis, mesmo nos patios de parcela dos agregados.

Non obstante, deberanse observar –con carácter xeral- as condicións de fragmentación de fachadas do artigo 3.6.2. desta Norma Urbanística.

En tódolos casos -sen excepción- nos que se pretenda realizar algunha agregación de parcelas o expediente deberá ser sometido ao control e consideración da Comisión Técnica de Seguimento do PEPRI do Casco Vello de Vigo.

Recoméndase –especialmente- inicialo e tramitalo dende a figura da consulta previa por mor do desenvolvemento máis acaído e garantido.

Segundo os casos e circunstancias, pódese acadar mellor xuízo e parecer de persoas de prestixio profesional nas materiais que se traten e mesmo directamente o Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, se así se considerase.



Se a intervención, daquela e con todo, non tivese cabida no presente Plan Especial, ó abeiro do artigo 1.6. da presente Normativa, conlevaría a modificación puntual de este con arranxo ó alí exposto.

En plano que figura como anexo deste documento normativo –denominado de “*Localización de pezas e áreas susceptíbeis de agregación parcelaria segundo os criterios normativos de aplicación*”, denotado “*Plano doce (12)*”, dos de Ordenación- sinálanse o conxunto de agregacións concretas e as áreas de posible localización das mesmas, que se especifican de seguido.

Reflíctense aquí as áreas e unidades nas que o Plan prevé a posibilidade de agregación.

Calquera outra que se pretenda e non se explicita aquí, poderá considerarse tan só nas condicións, existencia e garantías indicadas no presente artigo normativo.

3.2.2. Criterio Zonal

Sinálanse as zonas nas que, en base ó exposto, danse as condicións indicadas e, xa que logo, resultan susceptíbeis de se estudar puntualmente supostos de agregacións parcelarias.

Estas zonas son:

- A. Berbés
- B. San Francisco-Poboadores
- C. Peñasco/Pescadores
- D. Eixo das rúas de Santiago, Ferrería, Baixada á Herba e Abeleira Menéndez (inclúe a de San Sebastián) contra da aba do Castelo de San Sebastián.



Márcanse couzadas completas, por facilidade e claridade de lectura: resulta evidente que tan só unhas poucas parcelas poderían acadar tal condición de agregación e polo tanto materialidade.

O desenvolvemento, daquela, dalgunhas pezas, nomeadamente, no Berbés contra o cantil do Peñasco e mais algunhas edilicias moi potentes e interesantes sobre a Ferrería (con estruturas muradas de contención e definición de patios contra da aba do Castelo) engade, na actuación conxunta, a certeza da mellor recuperación posible a partir da necesidade aquí expresamente indicada dun estudo valorativo previo pormiudado.

Especialmente na Zona Alta, recoméndase a promoción e participación institucional pública en termos amplos ou alomenos de cooperación e/ou tutela.

3.2.3. Criterio de Plan de Usos

Establécense unidades de agregación vinculadas á plans de uso específicos, por mor de implantar certos usos equipamentais e/ou terciario/comerciais, mesmo nalgún caso xa existentes.

Requerirase a redacción dun proxecto de rehabilitación integral con carácter de Esquema Director, do conxunto das instalacións, que abranguerá os usos e actividades a desenvolver, as obras de reforma e/ou ampliación que sexan necesarias e as densidades de ocupación previstas dentro dos supostos do indicado neste artigo normativo e con os niveis de control nos que aquí se insiste.



A. Anótanse as parcelas do esquiñal da rúa Real contra da rúa Alta para sé administrativa (na recuperación de dúas pezas edilicias importantes en moi mal estado relacionadas con construcións interiores de escala máis cativa e servidumes de paso mal resoltas).

Indícase a necesidade da elaboración dun estudo previo valorativo pormiudado na procura da recuperación efectiva dos elementos tipolóxicos e constructivos de interese histórico e ambiental.

Unidades 25657_07_08_12_13.

B. Asemade, recóllese a fronte edilicia, de escala cativa con pequenos comercios, na Praza da Igrexa Colexiata.

Aínda que só se trata en principio de catro pezas, márcanse todas as parcelas co gallo de, a través dun proxecto singular moi coidado, poñer en valor esta *fachada* non conformada ao espazo público da praza.

Constitúe unha Área de Rehabilitación Prioritaria (ARP).

Unidades 26653_06_07_08_09

C. Por último, na conformación dun elemento equipamental, a partir de un edificio existente (o denominado edificio Cambón, sé ata hai pouco dunha delegación administrativa autonómica), entre as rúas Oliva e Palma, o carón do ábside da Igrexa Colexiata, prevese a agregación da parcela colindante para ampliación e mellor remate na presenza urbana do conxunto, á vez que se oferta unha dotación pública de entidade e centralidade no norleste do Casco Vello, entre a Pedra e a Laxe.

Unidades 27655_01_02



3.2.4. Criterio de Unidades

Defínense unidades que, polo propio carácter e alcance das intervencións que se precisan, requiren da agregación de algunhas unidades parcelarias para o seu desenvolvemento acaído.

A couzada, basicamente triangular, conformada polas rúas San Sebastián, Hortas e Subida ó Castelo constitúe polo seu estado de abandono e degradación, amais das dificultades intrínsecas de intervención e a súa importancia para a recuperación da parte alta do Casco Vello, unha Área de Rehabilitación Prioritaria (ARP).

No desenvolvemento unitario da peza, no senso do xa comentado, pártese da valoración e protección da edificación máis o espazo urbano da rúa San Sebastián como unidade e conxunto ambiental, de carácter ben definido.

Na parte alta, con construcións, en mal estado e mesmo con situacións de infravivenda, e mala implantación e peor acceso, propónse unha nova liña edificada que mesmo debe axustar e resolver estas disfuncións.

Na actuación conxunta habilítase a posibilidade dunha mellor valoración e tratamento do espazo interior, na súa definición e usos.

Neste suposto, indícase a necesidade da elaboración dun estudo valorativo previo e a redacción dun Plan de Usos da peza na súa integridade, na observación das especificacións de ordenación para a estrutura toda.



Couzada 26635_tódalas pezas

Especialmente na Zona Alta, e neste caso particularmente, recoméndase a promoción e participación institucional pública en termos amplos ou alomenos de cooperación e/ou tutela.

3.2.5. Criterio de Completación e Mellora

Illadamente, na procura de completación, mellora e remate de certas unidades urbanísticas inconclusas prevese a posibilidade de agregación de parcelas só para o seu mellor desenvolvemento e segundo os criterios expostos neste artigo normativo.

Nomeadamente sinálanse as seguintes:

- A. Por Méndez Núñez, pendente de remate, localízanse na couzada que vai dende a praza da Constitución e ata a de Almeida -delimitada polas rúas de Cesteiros e a propia de Méndez Núñez-, unhas parcelas baleiras con construcións adxectivas en mal estado e sen interese.

As condicións particulares de ordenación destas pezas, como en todas as do ámbito, fican reflectidas na Ficha de Normativa Particular das de Edificación e as condicións xerais no presente texto normativo.



Non obstante, para un mellor estudo, remate e intervención, permítense a agregación das parcelas que referenciadas, sempre coas garantías nas que dende aquí vense insistindo.

Unidades 26657_12_13_14

- B. No largo de Chao e contra o cantil dende a rúa Alta por San Vicente, prodúcese unha situación como as que se refiren neste apartado.

Márcase a área toda á fin de que se poda estudar en conxunto e ofertar unha proposta integradora.

A concreción dun equipamento público fornecendo centralidades permitirá, na definición das edilicias na fronte por Chao e máilo esquiñal coa rúa Alta, unha recualificación funcional e espacial do conxunto.

Se, asemade se incorporan, no mesmo proxecto ou de forma coordinada o conxunto de edificacións residenciais na rúa Alta, no socalco por riba da parcela baleira por Chao, a recuperación suporía incluír e valorar a venela e servidume de paso dende a rúa de San Vicente.

É neste sentido como queda prantexada esta área de posibilidade de agregados.

Unidades 26643_12_13_14_15_16_21_18_19_22



Artigo 3.3. **CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME**

3.3.1. Volume edificable.

O volume máximo edificable será o resultante de aplicar os parámetros de superficie e altura expresados na Ficha Individual de Edificios e Soares, así coma os reflectidos nos planos de planta xeral e planta de cuberta, completados no seu caso polo contido na ordenanza dos espazos baixo cuberta (artigo 3.2.7.).

No caso de probarse verazmente a existencia de contradicións entre os parámetros numéricos actuais de superficies e medidas por rúa expresados na Ficha Individual e a realidade física do inmovible existente no momento da aprobación definitiva do presente PEPRI, prevalecerán os parámetros reais reaxustándose sen máis os parámetros da normativa segundo a ordenación prevista no PEPRI.

3.3.2. Alturas.

- a) A altura medírase sempre no punto medio do plano ou planos de fachada no caso de edificios con fronte de fachada ≤ 12 m. Se se sobrepasase esta lonxitude tomaranse cada 10 metros a partires do punto máis baixo, podendo escalonar a edificación pero ésta non poderá sobrepasar en ningún punto da mesma 1 m. da establecida, agás que se trate de obras de conservación, rehabilitación ou reestructuración e se tivese producido xa unha maior diferenza de altura na edificación existente.



- b) Cando se trate de soares con desniveis entre a aliñación exterior e interior, a aplicación da altura referenciarase á superficie teórica de contacto, definida polas rasantes. A partires da mesma deberá escalonarse a edificación de xeito que nos primeiros 10 metros de fondo medirase a altura sobre da rasante exterior. A partires dos 10 metros voltará a computarse a altura referenciada á superficie de contacto.
- c) Nas construcións de nova planta, a altura libre mínima da planta baixa será de 2,70 metros; á máxima non sobrepasará os 3,70 metros na área de protección e os 4,5 metros nas zonas de reforma e convenio. Nas áreas de protección, excepcional e xustificadamente, admitiranse variacións á respecto da altura máxima derivadas tan só dunha mellor integración coas edificacións colindantes, na lectura acaída da xustaposición e ritmos da edilicia nos contactos e mesmo na presentación na rúa e/ou no espacio público na que se insira. Cando a parcela ou soar sexa contiguo a edificacións catalogadas, a nova edificación tentará axustala súa altura de teito da planta baixa á da planta baixa dos edificios catalogados. As demais plantas non baixarán de 2,50 m. Con carácter excepcional -tratándose de edificios de carácter equipamental-, poderanse autorizar alturas superiores na planta baixa, previa a correspondente xustificación.
- d) Nas obras de rehabilitación ou reestructuración en edificios catalogados non será aplicable o disposto no apartado anterior.
- e) Por riba da altura permitida, no espazo do baixo cuberta, permitiranse instalacións de todo tipo, e mesmo a utilización para o uso principal ao que se destine a edificación, de acordo coas normas establecidas para o aproveitamento baixo cuberta no artigo 3.3.7., sempre que tal condición non se prohiba na correspondente Ficha Individual.



3.3.3. Aliñacións.

O presente PEPRI distingue os seguintes tipos de aliñacións:

a) Aliñacións que se manteñen.

b) Novas aliñacións.

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

3.3.4. Recuados.

Nas zonas onde se establezan recuados obrigatorios en planta baixa non se poderá ocupar con edificacións de ningún tipo o terreo comprendido entre a liña de recuado e o solo público.

Permítese, en calquera caso, a ocupación baixo rasante grafiada nos planos de ordenación aínda que a liña de edificación en planta baixa figure recuada respecto ao límite de parcela.

3.3.5. Patios de couzada ou cuarteirón.

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



Nas parcelas onde non haxa construcións e/ou xardíns protexidos poderá edificarse a totalidade da parcela somentes na planta de soto⁽¹⁾, e sempre que o forxado do seu teito permita, alomenos nun 75 % da súa superficie, a colocación dunha capa de terra vexetal para axardinamento de 80 cm. de espesor, como mínimo.

A nivel da planta baixa permitirase sempre que non se proiba na Ficha Individual, unha ocupación máxima do 25 % da parcela libre de edificación para construción complementarias, cun máximo de 50 m².

Nos casos onde xa se ocupase máis superficie de parcela con edificacións complementarias, respetarase esa ocupación, se nada se di en contra na Ficha Individual correspondente.

3.3.6. Patios de parcelas ou de luces.

Regularanse nas súas características pola lexislación vixente en materia de habitabilidade (na actualidade Decreto 311/1992, sobre condicións mínimas de habitabilidade).

3.3.7. Cubertas.

Permitirase o aproveitamento baixo cuberta para o uso principal da edificación, sempre que non se prohiba expresamente na Ficha Individual, computando a efectos de edificabilidade.

¹ Sempre que este se poida construír desde o punto de vista arqueolóxico e se permita na normativa particular.



Baixo cuberta autorízase o uso residencial vinculado ao piso inmediato inferior, sempre nas condicións de habitabilidade esixidas.

Este aproveitamento non estará en relación directa coas comunicacións e instalacións comunitarias do resto do edificio.

Permítense, asemade, os usos complementarios tais como trasteiros e instalacións nas condicións recollidas neste documento e na lexislación vixente que corresponda.

O aproveitamento baixo cuberta, de ser permitido, quedará limitado polos seguintes parámetros:

- a) Polas condicións estipuladas na Ficha Individual, se é o caso.
- b) A altura máxima do cumio ou da cuberta se esta non ven expresada nas condicións da zona ou nas específicas de cada edificio, será de 4,00 m., medidos a partires da cara superior do último forxado construído ata o cumio, exceptuándose desta esixencia os supostos de espazos a dobre altura que afecten ao baixo cuberta. A altura mínima útil entre o solo e a cuberta será de 1,50 m, computando a partir de esta altura a efectos de edificabilidade.
- c) A inclinación dos planos de cuberta, agás especificidade en contrario, non excederá en ningún caso da pendente dos 30°.

Por enriba dos planos inclinados de cuberta só poderán sobresaír os elementos de ventilación ou evacuación de fumes e as instalacións de telecomunicacións ao servizo do edificio. Isto non será de aplicación ás bufardas existentes ou que se poidan construír.

- d) Os planos de cuberta xuntaranse nun punto (cumio) ou nunha liña (cumieira), decorrendo cada un sempre coa mesma pendente, proibíndose taxativamente as



crebas de pendente nos faldóns, agás que se conteña outra disposición na Ficha Individual correspondente.

Artigo 3.4. **CONDICIÓN DE HABITABILIDADE E SANITARIAS.**

3.4.1. Condicións das pezas habitables.

Toda peza habitable terá ventilación e iluminación directa ao exterior por medio de oco que dispona dunha superficie total $\geq 1/10$ da superficie útil da súa planta.

A superficie real de ventilación poderá reducirse ata $1/3$ da de iluminación.

Cando a peza real ventilada teña unha profundidade maior que 7,50 m, a superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse ata $1/6$ e a real de ventilación poderá reducirse como máximo ao 50% da súa superficie útil.

3.4.2. Chemineas de ventilación e evacuación de fumes.

Permitiranse chemineas ou conductos de ventilación estáticos ou forzados en aseos, baños e rochos interiores das vivendas.

No caso de rehabilitación ou reformas de locais de edificios existentes, a ventilación e a saída de fumes deberá realizarse por patios e elementos comúns dos edificios ata a cuberta, excepto polas fachadas visibles desde os espazos públicos. En calquera caso si se permite a instalación de elementos de ventilación nas fachadas colocados nos ocos da mesma respectando a profundidade das zambas e integrándose no despece da carpintería.



No caso de obras de reestructuración interior ou obra nova será obrigatorio a previsión nas plantas baixas e sotos de conductos verticais de ventilación e evacuación de fumes polo interior do edificio ata cuberta, con independencia dos previstos nas plantas superiores.

3.4.3. Escaleiras.

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

Prohíbense as escaleiras exteriores nos edificios de máis de dúas plantas agás que se conteña outra disposición na Ficha Individual correspondente. En calquera caso o espazo situado baixo as escaleiras exteriores estará pechado por paramentos verticais situados na súa proxección.

3.4.4. Portais.

O portal terá desde o oco de entrada ata o núcleo de comunicacións verticais un ancho mínimo de 2 m. O oco de acceso ao portal non terá menos de 1,30 m. de ancho, e deberá dispor de portas practicables unha delas de, alomenos, 90 cm. de ancho.



3.4.5. Obras de rehabilitación.

O disposto nos artigos 3.3.1. a 3.3.4. non será de aplicación obrigada ás obras de rehabilitación ou reforma dos edificios definidas no artigo 5.2.5. desta normativa, que se axustarán, neste eido ás condicións existentes.

Artigo 3.5. CONDICIÓN XERAIS DE USO.

3.5.1. Condicións e control de uso.

- a) O uso do solo, do subsolo e da edificación será o permitido por este Plan Especial.
- b) Como regra xeral autorízase o mantemento dos usos actuais en tanto non resulten expresamente contraindicados pola súa molestia, insalubridade, nocividade e perigosidade ou incompatibilidade no edificio.
- c) No caso de peche da actividade actual, aplicarase ao inmovible de que se trate o disposto no presente Plan Especial.
- d) Toda obra de rehabilitación ou reforma deberá servir para compatibilizar as condicións de uso do edificio ou local coas disposicións deste Plan Especial.
- e) Ningún uso ou actividade suporá un deterioro das condicións de protección do patrimonio edificado debéndose supeditar, en calquera caso, o uso á conservación do inmovible en cuestión.
- f) Os edificios e partes dos mesmos que se destinen a cada uso deberán cumprir a normativa urbanística e deste planeamento, así como a sectorial de aplicación e as normas básicas da edificación para o uso pretendido.



- g) Nos edificios, ou parte dos mesmos, que se manifesten con niveis distintos segundo ás rúas e/ou espazos públicos aos que se presenten -por mor de diferencias orográficas ou das cotas nas que se asentan, poderanse manter os usos existentes e/ou permitidos en cada nivel que se considere, mesmo entre niveis correlativos, sempre que garanta o cumprimento do sinalado no apartado anterior do presente artigo anterior.

3.5.2. Regulación dos usos existentes.

- a) Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Especial e admitidos por este que non contén coa preceptiva licenza de apertura, deberán solicitar a mesma no prazo de seis (6) meses desde a súa entrada en vigor.
- b) Os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Especial que resulten desconformes coa normativa do mesmo e contén coa preceptiva licenza de apertura ou actividade serán cualificados como fóra de ordenación. Nas edificacións ou locais que se atopen nesta situación poderán realizarse obras encamiñadas á mellora das condicións dos mesmos e de adopción de medidas correctoras que garanta o cumprimento da normativa vixente en materia de medioambiente e seguridade, así como as sinaladas no artigo 3.6.2.2. da presente normativa.



3.5.3. Clases de usos permitidos.

Os usos establecidos como permitidos polo presente Plan Especial son os seguintes:

1. Uso de Vivenda. (Código 01 de Usos, na Ficha Individual)

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

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

As vivendas deberán cumprir en xeral as condicións mínimas de habitabilidade establecidas na lexislación vixente nesta materia.

Tódalas vivendas nas edificacións de nova planta deberán ser exteriores. Al menos unha das súas estancias deberá recaer sobre a rúa ou espazo libre en contacto coa vía pública, sendo o ancho mínimo da fachada ao exterior de dita estancia non inferior a 3,60 m.

Nas áreas suxeitas a xestión ou nas obras novas nas que se permita o uso de soto, deberá preverse unha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables.

2. Industrial. (Código 04, na Ficha Individual)

Categoría 1ª: Obradoiro familiar e/ou obradoiro artesanal, compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio, ata 150 m² de



superficie construída e unha potencia máxima permitida de 15 Kw (Código 05 na Ficha).

Categoría 2ª: Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais, ata 250 m² de superficie construída e unha potencia máxima permitida de 20 Kw (Código 06 na Ficha Individual).

3. Comercial. (Código 07, na Ficha Individual)

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

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

Os servizos sanitarios que deberán prever estes usos serán os seguintes: ata 150 m² un inodoro e un lavabo, ata 300 m² igual para para sexos separados, e por riba desa superficie un inodoro e un lavabo máis por cada 100 m².

En ningún caso os servizos poderán comunicar directamente co resto dos locais, polo que deberán dispoñer dun vestíbulo ou espazo de illamento.

Cando se permita o uso comercial en plantas altas só se permitirá na planta primeira, agás que todo o edificio se adique ao uso exclusivo comercial.



4. Administrativo e oficinas. (Código 10 na Ficha Individual)

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

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

Os servizos sanitarios que deberán prever estes usos serán os seguintes: ata 150 m² un inodoro e un lavabo, ata 300 m² igual pera para sexos separados, e por riba desa superficie un inodoro e un lavabo máis por cada 100 m².

En ningún caso os servizos poderán comunicar directamente co resto dos locais, polo que deberán dispoñer dun vestíbulo ou espazo de illamento

5. Hoteleiro.

Categoría única: Instalacións para o aloxamento temporal con independencia do número de camas e superficie construída (Código 13 da Ficha Individual).

Seráslle de aplicación a lexislación sectorial vixente en materia de uso hoteleiro.



Os servizos sanitarios que deberán prever este uso serán os seguintes: todos os locais de utilización pública disporán de un inodoro e un lavabo independente para cada sexo, por cada 100 m² de superficie útil. Por cada 200 m² adicionais ou fracción superior a 100 m², se incrementará un inodoro por sexo e por cada 500 m² adicionais ou fracción superior a 250 m² un lavabo.

Nas áreas suxeitas a xestión ou nas obras novas nas que se permita o uso de soto, deberá preverse unha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables.

6. Garaxe-aparcamento. (Código 14, na Ficha Individual)

Categoría 1^a: Garaxes para o uso do edificio (vivenda ou negocio) no que estean situados e que, polo tanto, non constitúen de seu, un negocio, senón un uso particular. Estarán ubicados na planta baixa, sotos ou semisotos do edificio ou en local anexo ao mesmo. (Código 15 na Ficha Individual).

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

Este uso autorízase en todos os sotos dos edificios de nova planta sen limitación de número de plantas sempre que se poidan construír e sexa favorable o informe arqueolóxico preceptivo. Tamén se autoriza este uso cando se acometa a reestructuración interior de edificios existentes e o seu



nivel de protección, no seu caso, o permita. O deseño do acceso aos garaxes deberá integrarse no conxunto da edificación e do seu contorno, especialmente nos edificios catalogados.

Todos os garaxes disporán dentro da edificación á que pertezcan, e sempre antes do seu acceso ao exterior -liña na que estará situado o portón-, dunha zona de espera mínima de 3 m de largo e 5 m de profundidade, cunha pendente máxima do 5%. As ramplas rectas non poderán superar a pendente do 18% e as ramplas en curva do 14%.

A altura libre das plantas de garaxes será como mínimo de 2,20 m. Esta altura poderá reducirse puntualmente para descolgue de elementos estruturais ou de instalacións, en ningún caso a altura das zonas de circulación será inferior a 2,10 m.

7. Sanitario-Asistencial.

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



8. Docente.

Categoría única: Corresponde ás actividades formativas de ensino e as complementarias con eles relacionadas. (Código 18 na Ficha Individual).

9. Socio-Cultural e Recreativo. (Código 19 na Ficha Individual).

Categoría 1ª: Establecementos de hostelería en xeral, así como os adicados a espectáculos públicos e actividades recreativas compatibles coa vivenda, con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie \leq aos 250 m² (Código 20 na Ficha Individual).

Categoría 2ª: Establecementos de hostelería en xeral, así como os dedicados a espectáculos públicos e actividades recreativas compatibles coa vivenda con capacidade maior de 150 persoas e superficie $>$ de 250 m². (Código 21 na Ficha Individual).

Para o uso de actividades hosteleiras propiamente ditas (restaurantes, bares, cafeterías ou similares) deberá dispoñerse de dúas unidades de inodoro e lavabo, un por cada sexo, calquera que sexa a superficie do local.

Os locais destinados a espectáculos propiamente ditos e a actividade recreativas cumprirán as condicións establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos e Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982)



10. Deportivo.

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

11. Relixioso.

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

12. Almacén.

Categoría única: Corresponde aos espazos destinados a garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados sen servizo directo ao público, así como os espazos ao servizo do uso artesanal e comercial, compatibles coa vivenda e coas zonas residenciais, ata unha superficie máxima construída de 100 m² (Código 27 na Ficha Individual)



13. Servicios xerais.

Categoría única: Corresponde aos edificios, locais ou parcelas destinadas aos servizos xerais de infraestrutura de servizos: auga, saneamento, electricidade, telecomunicacións e outros de similares características (Código 30 na Ficha Individual).

3.5.4. Usos prohibidos.

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

- Salóns de xogo de máquinas de azar, tipo A, A especial e tipo B.
- Salóns recreativos de máquinas de azar, tipo A.
- Salas de festas.
- Discotecas.
- Salas de baile.
- Pubs.
- Karaoke.
- De exhibicións especiais.
- Tablaos flamencos.
- Café-teatro, café-concerto, café-cantante.



- b) Os establecementos existentes incluídos no apartado anterior, que contén coa preceptiva licenza municipal de actividade no momento da entrada en vigor do presente Plan Especial rexíranse polo establecido no artigo 3.4.2.b).

3.5.5. Usos non previstos na Ficha Individual de Edificios e Soares.

Con carácter xeral permítesen todos os usos establecidos no artigo 3.4.3. do presente PEPRI, nas condicións sinaladas para cada uso, aínda que non se contemplen expresamente na Ficha Individual de Edificios e Soares.

Artigo 3.6. CONDICIÓN ESTÉTICAS.

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

A composición dos alzados e liñas de forxados debuxados no PEPRI e reflectidos nas Fichas Individuais son orientativos, non sendo vinculantes agás que se inclúa no apartado de obras indicadas por normativa na citada ficha. En calquera caso deberá respectarse a altura en metros e número de plantas sobre rasante que figuran nas citadas fichas.

Recoméndase nas actuacións privadas, como elementos asociados ás fachadas dos edificios (toldos, elementos de seguridade, rellas, persianas, rótulos, caixas de



instalacións, etc) e elementos privados en espazos públicos (quioscos, cabinas, cadeiras, mesas, sombrillas, etc) seguir os criterios reguladores do “*Proxecto de normalización de elementos do espazo urbano no Casco Vello de Vigo*”, realizado no seu día pola “Asesoría Técnica General” para o Programa URBAN-CASCO VELLO.

3.6.1. Carácter da edificación.

Co gallo de definir as condicións estéticas das que debe partir o proxecto de edificación, procederá a levar a cabo unha análise da edificación do contorno inmediato que abarcará como mínimo a couzada na que se atopa o edificio e aqueles da rúa a que de fronte a edificación, co seguinte contido:

- a) Memoria descriptiva das edificacións existentes, contemplando os seguintes aspectos:
 - Xeira na que foron construídos e estilo arquitectónico concreto en cada unha das ditas edificacións se é o caso.
 - Carácter das mentadas edificacións, facendo referencia a súa inclusión ou non no Catálogo de edificacións protexidas incorporado ao presente PEPRI.
 - Características das fachadas en canto ao seu ancho de fronte, liña de cornixa, proporción entre vans e ocos, tratamento dos ocos, vos e materiais empregados, etc.
- b) O proxecto deberá xustificar o acaemento da edificación que se pretende co entorno, en función do resultado da análise e dos criterios de deseño que se conteñen nos artigos que veñen a seguir.



3.6.2. Fragmentación de fachadas.

En agregacións e actuacións unitarias sobre máis dunha parcela teranse en conta as seguintes disposicións:

A. En calquera caso, será preceptivo que o proxecto técnico recolla, mercede a elementos estruturais ou de composición a realidade parcelaria anterior. Deberá xustificarse pormiudadamente.

B. Asemade, con carácter xeral, limitarase o ancho de fachada servido por un único portal a unha vez e media o ancho medio das fachadas do tramo entre rúas perpendiculares á que dea fronte a fachada principal do edificio que se proxecta edificar.

Esta norma poderase flexibilizar se fica debida e pormiudadamente xustificado o acaemento do ritmo e da secuencia de volumes da nova edificación ao contorno.

No caso dunha parcela illada, a media contabilizarase tomando as frontes de edificación dos edificios do contorno inmediato.

3.6.3. Liña de cornixa.

- 1) A liña de cornixa axustarase á altura existente ou prevista na edificación colindante se a mesma estivese afectada por norma vencellante de protección, non podendo



neste caso, existir unha diferenza superior ou inferior a 1,2 metros, agás que se autorice expresamente na Ficha Individual.

- 2) A liña de cornixa resultante deberá escalonarse en cumprimento do apartado anterior, seguindo se é o caso, o mesmo ritmo de fragmentación da fachada.

3.6.4. Estructuración da cuberta.

Compatibilizarase o establecido no artigo 3.3.7. coas características da edificación colindante, axustando, se é o caso, as pendentes das mesmas.

Con carácter xeral, os canalóns situaranse nos eixos medianeiros, con un recorrido vertical, procurando evitar os acodamentos. Non se permiten os empotramentos no muro medianeiro.

Non se poderán dispoñer no plano exterior da cuberta, senón que se colocarán coincidentes co plano da prolongación da fachada, de xeito que a conexión coa baixante sexa o máis directa e sinxela posible sen codos innecesarios.

Non obstante, nos casos nos que non sexa posible adoptar esta medida haberase de cooidar a conexión entre canalón e baixante da seguinte maneira:

- a) Dispoñendo unha peza especial que produza unha solución de continuidade entre baixante e canalón.
- b) Mercede a continuidade lateral do canalón ata o plano de ubicación da baixante.



Baixantes e canalóns pintaranse na mesma cor do elemento no que se apoie, agás se se tratase de material pétreo no que se presentaría co seu color natural dentro dos materiais permitidos nesta normativa.

3.6.5. Liña de forxado e semisoto.

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

3.6.6. Corpos voados.

- 1) Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías.
- 2) Permítense a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado de carácter tradicional.
- 3) Para ser considerado coma galería ou miradoiro o corpo voado deberá ter acristalado como mínimo o 70 % da superficie dos seus paramentos.
- 4) Cando non veña suficientemente definido nos planos de ordenación ou na Ficha individualizada (planta tipo), as profundidades dos vóos permitidos serán as seguintes:
 - Para edificios situados fronte a rúas inferiores a 4 m. non se permiten vos.
 - Para os situados fronte a rúas con ancho ≥ 4 metros e ≤ 8 m. os vos non superarán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 0,6 mts. de profundidade.



- Para os situados en rúas con ancho > 8 m. un máximo de 0,8 m. de vo.
- 5) Prohíbese a formación de vos mercede á prolongación do forxado en todo o seu espesor, por producir solucións que non se axeitan ás características da arquitectura do Casco Vello de Vigo. Xa que logo, recoméndase a formación do piso dos corpos voados permitidos mercede a estruturas complementarias (canzorros), co recrecido dos muros de cerramento, ou co deseño acaído do dito forxado (achaflanado de aristas, frisos, etc.).
- 6) Os aleiros disporanse como prolongación da cuberta cun voo máximo de 30 cm. a contar desde o plano de fachada no caso de fachadas (ou fracción delas) sen corredor ou balcón, e a contar dende todos os planos da varanda protectora no caso de edificacións que contén con algún destes dous elementos tipolóxicos.
- 7) O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais do Casco Histórico. No seu defecto, terase que utilizar unha partición do vidro en unidades cadradas ou rectangulares (co lado vertical superior ao horizontal), que deben ter un mínimo de 900 cm² da superficie acristalada vista en unidades de, como mínimo 30 x 30 cm. se son cadradas, e 24,50 x 36,75 cm. se se trata de cristais rectangulares. Non se cuestionan as dimensións máximas de superficie acristalada, nin as particións de maior superficie sempre que garden esta proporción. Tamén se poderá autorizar o acristalamento do oco sen ningunha partición.

3.6.7. Proporción oco/muro.

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



3.6.8. Carácter dos ocos e vans.

- 1 Os ocos das plantas altas poderán encetarse á altura do forxado correspondente para formar portas de aire, ventanais de balcón e comunicación con galerías e miradoiros, ou constituíren ventanas. No primeiro suposto o paramento vertical (xamba) terá que ter unha dimensión de alomenos unha vez e media o horizontal (dintel). No caso de ventanas, éstas poderán ser cadradas ou rectangulares; neste caso a proporción entre verticalidade e horizontalidade debe ser a mesma que a consignada para ventanais de balcón, portas de aire ou portas de galería ou miradoiro, agás se se xoga no mesmo pano de fachada con ventás e portas de aire, onde se poderá compoñer sen este requisito.
- 2 Excepcionalmente, poderán permitirse ocos que non cumbran co dito no apartado anterior se as características do deseño xustifican tal modificación de xeito inequívoco. En todo caso, limitaranse illados dentro da composición da fachada.

3.6.9. Soportais.

- 1 Os soportais terán unha altura mínima de 2,70 metros e máxima de 4,50 m. e un fondo mínimo de 2,5 m. As columnas non se distanciarán entre elas máis de 1,5 e menos de 0,5 veces a altura libre do soportal.
- 2 As columnas deberán dispor (aínda que coa estilización necesaria a un deseño actual) de basa, fuste e capitel. Os linteis serán, preferiblemente, rectos.



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

3.6.10. Tratamento de plantas baixas e locais comerciais.

1. Obras de nova planta.

- a) A planta baixa terá un tratamento semellante ao resto do edificio, con expresión nida e precisa dos ocos e macizos que a compoñen, quedando o seu tratamento definido no proxecto de edificación.
- b) Non se admitirán fachadas incompletas, nas que aparezan exclusivamente os elementos estruturais, sen unha definición precisa da planta baixa.
- c) O deseño, carácter compositivo e tratamento das plantas baixas gardará relación e coerencia co resto do edificio no que atinxe a:
 - relación oco/muro.
 - liñas e ritmos verticais compositivos.
 - tamaño e proporción dos ocos.
 - materiais de fachada (tanto os constructivos coma os ornamentais).

2. Obras de rehabilitación ou reforma.

- 1) A reforma e tratamento de fachadas, portais e locais comerciais obedecerá, tamén, aos criterios expresados no punto anterior, relativos ao tratamento



unitario de toda a edificación, para o cal haberá que aportar documentación gráfica e fotográfica dabondo. Tamén se aportará semellante documentación dos edificios colindantes ao que vaia ser obxecto de reforma.

- 2) Prohíbense as obras de acondicionamento de locais que afecten sensiblemente á estrutura da dita planta e que non vaian dirixidas á conservación da mesma.
- 3) Non se alterará a proporción de ocos orixinais, agás cando fose imprescindible para o novo fin do local e sempre que non afecten negativamente ao conxunto do edificio. A estes efectos:
 - Deixaranse ao descuberto os elementos verticais da estrutura ou machóns entre os ocos existentes, de xeito que se asegure un tratamento uniforme do conxunto da fachada.
 - No caso de que se actúe en baixos xa modificados, e sempre que sexa posible, deberase esixir a restitución da parte na que se actúe ao seu estado orixinal.
 - Se o uso pretendido conleva a modificación parcial de ocos por mor de adecualos ao servizo de estancias e locais, excepcional e xustificadamente poderase autorizar sempre que se demostre a idoneidade, no sentido do xa exposto, a adecuación e reversibilidade da actuación co deseño e materiais acaídos, dos previstos no presente documento.



- Nas fachadas exteriores prohíbese a colocación de todo tipo de anuncios, agás os que figuren nos ocos comerciais de planta baixa, dentro dos cales poderanse insertar os letreiros correspondentes de conformidade co establecido no artigo 3.5.14.3. da presente Normativa.

3. Plano do escaparate e acceso.

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

4. Esgazado de ocos.

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

3.6.11. Materiais.

1º) Dos muros e pilares exteriores.

1. Recoméndase o emprego de pedra nos diversos tipos de fábrica e calidade para a construción das paredes de cerramento exterior. En calquera caso, o grosor mínimo da pedra será de 12 cm. Na fábrica de cachotería ou na de mampostería desconcertada, recoméndase o enfoscado, enlucido e pintado



dos entrepanos, deixando só a pedra vista, de mellor calidade nos esquinais e nas xambas e linteis dos ocos practicados nos paramentos exteriores. Tamén se poderá permitir o uso doutro tipo de fábricas, sempre que se enluzan e pinten. Prohíbese a imitación de materiais nobres, tais coma a pedra de gran, en acabados ou en elementos ornamentais, así coma a utilización de falsos chapados, etc. por non constituíren aportación de creatividade arquitectónica e desvirtuar a edificación xenuína do contorno. Tamén se prohíbe a utilización da pedra de gran pulida.

2. Prohíbese igualmente a utilización de azulexos, gresites ou cerámicas semellantes coma materiais de aplacado dos muros de cerramento.
3. As fachadas das edificacións que dean a patios de couzada que teñan unha superficie $\geq 200 \text{ m}^2$ e/ou unha profundidade ≥ 8 mts., deberán dispor dun tratamento de materiais semellante ao das fachadas que se levanten cara os espazos públicos.
4. Excepcional e xustificadamente, en casos de proxectos singulares ou en unidades de actuación conxuntas de nova planta, permítese a utilización de calquera outro material de cerramento na procura sempre da idoneidade no deseño e da lectura acaída na integración no entorno .

2º) Tratamento das paredes medianeiras ou traseiras.

É obrigatorio o tratamento adecuado das medianeiras e das traseiras das edificacións existentes que distorsionen a imaxe do conxunto, aínda que non fora especificado na Ficha Individual.



As medianeiras poderán tratarse volumétrica e constructivamente, ou revocarse e tratar cromáticamente ou con elementos vexetais, pero nunca poderán presentar á vista superficies cubertas con tea asfáltica ou calquera outro elemento de impermeabilización, fibrocemento ou con tendido de cemento.

3º) Carpintería exterior e elementos de protección.

1. Recoméndase o uso da madeira de calquera clase para a construción de bastidores e cercos de ventás e portas que se terá necesariamente que tratarse con pintura ou lasures, alomenos na súa cara exterior. Tamén se permite a utilización doutros materiais para ese mester, tal coma o ferro, aluminio ou aceiro sempre que estean interior e exteriormente pintados ou lacados, proibíndose en todos os casos o aluminio na súa cor natural ou anodizado, así como o aceiro inoxidable e o plástico ou P.V.C.
2. Para antepeitos e varandas autorízanse todo os materiais tradicionais: pedra, madeira, ferro ou aceiro fundido pintados. O aluminio en antepeitos e varandas, sempre que sexa lacado, só se autorizará nos seguintes casos:
 - a) Edificacións de nova pranta en soares baleiros con anterioridade a aprobación inicial do presente PEPRI.
 - b) Rehabilitación de edificacións, sempre que non estean catalogadas ou situados entre dúas catalogadas.



En ningún caso se permitirán perfís cadrados nas esquinas dos balcóns con pezas de aluminio inxectado.

3. Para o entramado de galería ou miradoiros recoméndase o uso da madeira. Tamén se poderán usar os materiais xa referenciados no apartado 1) así coma o formigón prefabricado en marcos montados sobre ferro (igualmente pintado) nos mesmos supostos.
4. O deseño da cerrallaría evitará a incorporación de elementos disonantes co contorno, tendendo a solucións eficaces e de grande simplicidade, acordes coas solucións tradicionais.
5. Non se permiten persianas de lamas enrollables ao exterior. Para o escurecemento e protección do sol aconséllase o uso de contraventás , estores ou persianas venecianas. Non obstante ó anterior, nas edificacións nas que as persianas sexan propias da edificación orixinal permitirase a súa conservación ao exterior ata que non se acometa unha actuación conxunta na edificación.

4º) Cubertas.

1. A estrutura poderá ser de calquera material.
2. A cubrición das cubertas inclinadas será con carácter xeral, de tella de barro cocido propia do país. Para calquera outra conformación deste material, a necesidade do seu emprego xustificárase cumpridamente.



3. Excepcionalmente, e sempre que se xustifique a necesidade, poderanse utilizar outros materiais.
4. Prohíbense expresamente os materiais bituminosos, a pizarra, o fibrocemento e as tellas de cemento.
5. Os elementos que sobresaian da cuberta terán que ter un tratamento cromático semellante ao da cubrición, sempre que sexan construídos con materiais que precisen de pintura no seu acabado. Exclúense, lóxicamente, tódolos elementos pétreos.
6. Para a iluminación dos espazos baixo cuberta permitirase a instalación de lucernarios fixos ou ventás cenitais practicables tipo “Velux”, colocados no plano de cuberta, sendo obrigado pintar exteriormente tanto os marcos como a tea de impermeabilización.
As ventás cenitais terán unhas dimensións máximas que non poderá sobrepasar 1 m. en ningún dos seus lados.
No suposto de colocar máis dunha ventana no mesmo faldón, terase que separar unhas das outras un mínimo de dúas veces a súa anchura.
As ventanas cenitais deberán separarse do plano do aleiro da cuberta un mínimo de 2 metros no caso de edificacións sen voadizos e un mínimo de 2,80 m. caso de que os teñan.
7. As baixantes e canalóns poderán ser de zinc, cobre ou aceiro. Cando o canalón esté oculto na cuberta poderá ser de calquera material. As baixantes, cando sexan exteriores, deberán incorporar unha peza de protección de fundición ou aceiro de 2,00 metros de altura desde o nivel do pavimento.



5º) Cercados.

1. Autorízase e recoméndase o emprego de muros de fábrica de pedra de calquera clase, tratamento, textura e aparello, así coma aqueles cerramentos que se fagan con calquera clase de vexetación, neste caso sen limitación de altura.
2. O uso de materiais distintos á pedra para os cerramentos de fincas, a base de bloques prefabricados de formigón, ladrillo ou semellantes, só se permitirá cando se enluzan e pinten ou encalen. A altura total do muro non poderá sobrepasar 1,2 m. se este é opaco e de 1,80 m. se é traslúcido (a base de enreixado, rede metálica ou vexetación). Os muros ou muretes de formigón prefabricado visto non sobrepasarán 1 m. de altura. Este tipo de cerramento só se autorizará nos lindeiros da finca que non dean a vías, prazas e espazos de dominio e uso público.
3. Autorízase tamén o emprego de verxas ou mallas metálicas pintadas. Neste caso recoméndase a súa cubrición de vexetación que os oculte total ou parcialmente, integrándoos no contorno.

A indicación -por normativa- de materiais concretos, relaciónase coa recuperación efectiva dos elementos tipolóxicos e constructivos de interese histórico e ambiental.

A heteroxeneidade dun ámbito tan intervindo e de forma, por veces, tan irregular como o do Casco Vello de Vigo, produce situacións nas que partes da edificación presentan condicións obxectivas de recuperación e intervención coas indicacións que se explicitan e outras (non detectadas por mor dun recoñecemento incompleto ou pola mesma imposibilidade de facelo) que, moi alteradas, indiferenciadas, sen



referencias históricas ou de integración espacial e ambiental (patios, traseiras) non participan daquela mais poden acadar outra igoalmente axeitada.

Nestes casos, sempre a partir de autorización expresa en consulta previa, poderanse admitir intervencións varias na edificación no senso do aquí exposto, independentemente que na Ficha de Edificación se dispoña un tratamento unitario indicado dende unha lectura non completa da realidade da construción no seu conxunto.

Calquera medida xustificarse e comprobarase nidia e pormiudadamente, dentro das condicións xerais reflectidas no presente Documento e na lexislación vixente de aplicación que corresponda.

3.6.12. A cor.

a) Cerramentos.

As partes dos muros de cerramento que non sexan pétreas terán que se enlucir e pintar con coores claros (blanco matado, marfil, grises, ocres ou verdes claros, sienas, etc.). Se os recercados ou refundidos de ocos non son pétreos poderán pintarse noutra tonalidade da mesma gama. Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas coores nos acabados dos paramentos exteriores da edificación. Admitiránse outras coores sempre e cando respondan a un estudio previo de cor.



b) Carpintería.

A carpintería exterior poderá ter unha ampla gama cromática, recomendándose as seguintes cores: brancas, verdes, roxo inglés, marrón, ocre, grises e azuis, así coma as distintas tonalidades dos mesmos. En calquera caso, admitiranse outras cores sempre e cando respondan a un estudio previo do mesmo.

3.6.13. Marquesiñas.

3.6.13.1. Marquesiñas.

Prohíbese a utilización destes elementos salvo nos casos que se prevea na Ficha Individual.

3.6.13.2. Toldos.

- a) Permítese a utilización de toldos móbiles individuais en oco coa condición de que unha vez recollido non sobresaia do pano de fachada. A súa estrutura deberá destacar o mínimo posible no oco, podendo apoiar ben nas xambas do oco ou ben na súa carpintería. Excepcional e xustificadamente, poderán situarse en fachadas enrasadas sempre que se demostre a idoneidade do deseño no elemento, no conxunto da fachada e na presenza no espazo público.
- b) Permítese tamén a utilización de toldos que cubran máis dun oco nas seguintes condicións:



- Non poderán tapar nin desvirtuar ningunha moldura ou elemento característico da edificación.
 - Deberán gardar unha separación mínima de 10 cm. a ocos, cornixas ou molduras.
 - A súa estrutura será lixeira e non poderá sobresair máis de 20 cm. do pano de fachada.
- c) Non se permitirá en ningún caso a colocación de capotas. Para os ocos con arco empregarase a mesma solución de colocación de toldos que para os ocos rectos ou lintelados á altura do centro do arco, oscurecendo a parte superior con outro tipo de elemento interior.
- d) A altura mínima do toldo será de 2,25 m. non podendo situarse ningún dos seus elementos, no descolgamento, por debaixo de 1,80 m.
- e) Con carácter xeral e na zona de protección, o voo máximo dos toldos individuais será de 1, 20 m. e dos toldos corridos 2,00 m. Xustificadamente, comprobadas a idoneidade do deseño e a integración no entorno, poderanse admitir outras conformacións.
- f) Os tecidos serán lonas acrílicas ou tramas textís plastificadas de resistencia suficientes, prohibíndose os toldos compostos unicamente de PVC.
- g) Preferiblemente, a cor das lonas será claro (blanco e variedades de ocre claros) mais podense empregar outras cores e tons sempre que resulten discretos e a súa utilización acaída, prohibíndose taxativamente as cores rechamantes.
- h) Con carácter xeral, a publicidade no toldo realizarase con letra ou anagrama exento e ocupará unha superficie estimada de 5 x 50 cm. no ángulo do toldo paralelamente a unha das súas caras. Outras conformacións xustificaranse pormiudadamente, no elemento e no entorno. Prohíbese, tamén, o emprego de cores rechamantes ou brillantes na publicidade.



3.6.13.3. *Banderíns e rótulos.*

- a) Os letreiros deberán estar formados por letras soltas colocadas no interior dos ocos, formando parte do escaparate directamente sobre as partes macizas da fachada non podendo en ningún caso desvirtuar ningún elemento característico do edificio (mulduras, cornixas ou elementos similares).
- b) Na zona de protección e con carácter xeral, a altura máxima das letras será de 20 cm. e o seu fondo e grosor máximos de 4 cm. Xustificadamente, poderase admitir outras conformacións sempre que se comprobe a idoneidade do deseño no elemento mailo entorno no que se insira.
- c) A distancia mínima que deberán gardar as letras en relación cos ocos e cos resaltes de fachada será de 20 cm. A altura mínima dos mesmos en relación ao solo será de 1,00 m.
- d) Permítese, tamén, a utilización de letreiros en paneis continuos debendo gardar estos as mesmas distancias que as letras soltas en relación cos ocos, resaltes e solo.
As letras dos paneis deberán ter as mesmas dimensións máximas que as letras soltas indicadas no apartado b) anterior.
- e) Recoméndase a utilización do tipo de letra romana, gótica ou helvética nos letreiros.
- f) En ningún caso os letreiros poderán sobresaír do plano de fachada máis de 10 cm., non podendo sobresaír dos ocos os letreiros incluídos neles.
- g) Os materiais a empregar serán nobles (madeira, aceiro inoxidable ou galvanizado, bronce, cobre, vidro ou similares) con acabado natural, barnizada ou pintada.
- h) Prohíbese explícitamente o emprego de materiais de PVC e os rótulos luminosos ou de cores.



- i) Non se permite a instalación de rótulos e banderíns en plantas altas.

3.6.13.4. *Persianas de seguridade e enreixados.*

- a) Prohíbese expresamente todo tipo de caixas no exterior da fachada. Tanto a persiana como a caixa deberán situarse na parte interior dos ocos, non podendo sobresair en ningún caso do plano de fachada.
- b) Recoméndase colocar a persiana na parte interior da carpintería do oco detrás do vidro.
A caixa da persiana en ningún caso deberá ser visible en fachada.
- c) Permítese a colocación de enreixados nos casos nos que o plano de crremento esté retrasado respecto ao plano de fachada, sen sobresair nunca de dito plano de fachada e quedando dentro do oco.
- d) Os enreixados poderán ser fixos ou móbiles (de ballesta ou abatibles hacia o interior, nunca ao exterior), sempre que non desvirtúen a imaxe da fachada nin tapen ningún elemento característico da mesma.
- e) A estrutura dos enreixados marcará con carácter xeral unha composición e modulación verticais, permitíndose enreixados fixos con celosía en diagonal sempre que sigan unhas directrices estéticas sinxelas. Calquera outra conformación xustificará a necesidade e idoneidade da mesma, dentro da caracterización nas calidades materiais e a procura de sinxeleza anotadas neste epígrafe.
- f) Os materiais utilizados nestes elementos será o ferro ou o aceiro con acabados en cor natural ou no seu defecto con pintura en acabados antioxidante.
Non se permiten cores rechamantes ou reflectantes nin elementos torneados.



3.6.13.5. *Elementos de instalacións.*

- a) O suministro aos edificios dos servizos de electricidade, telefonía, telecomunicacións, etc., que obrigatoriamente irán soterrados, farase por medio da perforación nun só punto da fachada, preferiblemente no contorno da medianeira. Deberá protexerse adecuadamente.
- b) Todos os elementos de instalacións (caixas de rexistro, alarmas, aparatos de ventilación...), incluídos os elementos de alumado, climatización e telecomunicacións, deberán colocarse dentro dos ocos de fachada integrándoos neles coa máxima discreción, e sen sobresaír do plano de fachada.
Recoméndase para elo a utilización de paneis, preferiblemente verticais, que deberán incorporar o máximo de elementos posibles, contando para elo con módulos adaptados ao efecto e rexistrables.
O material utilizado para estes elementos serán nobles (madeira ou derivados, chapas de aceiro...) con acabados estables.
- c) Quedará terminantemente prohibida a instalación de antenas de comunicación (TV, radio, telefonía...) nos paramentos verticais das edificacións.
Ditas antenas só se poderán instalar nas cubertas das edificacións de xeito que non causen impacto visual.

3.6.14. Proxectos de carácter excepcional.

- a) Cando o proxecto de edificación tivese grandes e recoñecidos méritos, en tanto que mostra do especial valor, terase en conta coma único criterio para a súa aprobación, con exclusión total ou parcial das condicións estéticas ás que se fixo



mención nos artigos 3.5.1. a 3.5.14, a harmonización estética e ambiental coas edificacións próximas e co contexto xeral do Casco Vello de Vigo.

b) Para a admisión dos proxectos aos que se refire o apartado anterior será necesaria a modificación do Plan Especial, dacordo co disposto no artigo 1.6. da presente Normativa. Na modificación así tramitada xustificárase especialmente o impacto do novo edificio en relación cos criterios xerais de ordenación.

Artigo 3.7. SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN.

3.7.1. Consideracións xerais.

1. Os edificios, construcións ou instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do presente Plan que resultasen desconformes co mesmo serán cualificados coma fóra de ordenación.
2. Aos efectos do disposto na lexislación urbanística vixente, considéranse totalmente incompatibles co plan os edificios, construcións ou instalacións que se atopen nalgunha das seguintes situacións:
 - a) Os que ocupen solo cualificado como viario [con excepción dos afectados por axustes de aliñacións inferiores a un (1) metro], espazos libres e zonas verdes ou como equipamento público.
 - b) Os que se ubiquen dentro das Áreas de Reforma Interior, Áreas de Expropiación Forzosa nas que se prevén dotacións e Áreas de Convenio Urbanístico deste plan en tanto non se leve a cabo a ordenación proxectada.



3. Polo demais o resto dos edificios, construcións ou instalacións desconformes co plan, así como os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Especial que resulten desconformes coa normativa do mesmo e contén coa preceptiva licenza de apertura ou actividade, considéranse só parcialmente incompatibles.
4. A cualificación de fóra de ordenación non é de aplicación aos inmobles catalogados no presente plan.

3.7.2. Efectos da cualificación de fóra de ordenación.

1. Nas edificacións, construcións ou instalacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do presente plan poderán autorizarse as seguintes obras:
 - a) Obras de conservación e mantemento do uso existente.
 - b) As que vaian directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación.
2. Nas edificacións, construcións ou instalacións só parcialmente incompatibles poderán autorizarse as seguintes obras:
 - a) Tódalas previstas no punto anterior.
 - b) As obras de mellora, reforma e, no seu caso de ampliación, sinaladas na correspondente Ficha Individual de Edificación.



Artigo 3.8. OBRAS INDICADAS POR NORMATIVA

As obras indicadas por normativa na Ficha Individual que fan referencia ao volume fóra de ordenación, élles de aplicación o sinalado no artigo anterior.

As obras indicadas por normativa na Ficha Individual, que fan referencia a elementos comúns da edificación (fachadas, cubertas, patios, escaleiras, portais, etc) considéranse obrigatorias cando se solicite unha licenza urbanística que afecte a todo o edificio, ou cando afectando só a unha parte do mesmo na ficha se contemplen obras indicadas referentes a esa parte.

Exceptúanse desta obriga as obras que, indicadas por normativa, teñan a consideración de obras maiores cando a solicitude de licenza se refira a partidas que, encadrables naquel grupo, constitúan tan só obras menores.

Artigo 3.9. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Recoméndase nas actuacións públicas (pavimentacións, infraestructuras de servizos, mobiliario, sinalización, etc) seguir os criterios reguladores do “*Proxecto de normalización de elementos do espazo urbano no Casco Vello de Vigo*”, realizado pola “Asesoría Técnica General” para o Programa URBAN-CASCO VELLO.



3.9.1. Pavimentación.

- a) Os materiais a utilizar para a pavimentación serán os tradicionais do Casco Vello, materiais de pedra exclusivamente natural: lousas, chapacuña e lastros.
Os materiais utilizados para o seu asento serán area compactada sobre base flexible e morteiros de cal e/ou cemento e area sobre base rixida.
Os materiais utilizados para o rexuntado serán area fina ou argamasa de cal e/ou cemento e area.
- b) Os pavimentos poderán ser unitarios (estar constituídos por un único material) ou mixtos (estar constituídos por combinación de varios materiais pétreos)
Os pavimentos unitarios conformaranse exclusivamente por lousas de pedra formando enlousados, preferentemente utilizaranse lousas de formas regulares, limitándose o uso de pezas irregulares para solucións de encontros onde a xeometría impida o despece con lousas regularizadas.
Os pavimentos mixtos conformaranse por combinación dun elemento de maior tamaño (lousa) que confine e conteña a outro de menor tamaño (chapacuña ou lastros).
- c) Os chanzos das escaleiras ou escalinatas executaranse sempre con pedras en bloque.
- d) Aínda que se fai exclusiva a utilización de materiais pétreos pois a pavimentación dos viais e espazos libres do Casco Vello, permítese o mantemento do pavimento asfáltico nos viais que actualmente dispoñen dese tipo de pavimento, basicamente os viais que pertencen á rede primaria da cidade (Camelias-Venezuela, Avda. de Beiramar-Cánovas del Castillo, Porta do Sol-Elduayen-Paseo Alfonso) e outros



viais perimetrais (Santa Marta, Llorente, Falperra e Cachamuíña), recomendándose, en calquera caso, a utilización tamén de materiais pétreos.

- e) Nas rúas onde a primacía da circulación a pé é absoluta sobre calquera outro modo de transporte ficará prohibido diferenciar espazos para o tránsito dos distintos modos a base de beirarrúas, varandas, bordiños ou elementos similares a distinto nivel. As zonas de maior resguardo do peón quedarán conformadas polo trazado do pavimento.
- f) O encontro entre pavimentos con diferentes materiais e trazados realizarase mediante unha banda ou franxa de lousas que separe os distintos tipos.
- g) A posición dos elementos de rexistro de servizos urbanísticos será tal que non desvirtúe nin entorpeza os trazados e configuración dos pavimentos e facilite o seu acceso e posible substitución. As tapas de rexistro serán de fundición ou material acorde co entorno no que se emplazan.
- h) A pendente transversal mínima será do 3 % converxente hacia o centro da sección e afectará por igual forma a todas as capas que se sitúen por debaixo.

3.9.2. Augas pluviais.

- a) As augas pluviais circularán soterradas por medio de conduccións acaídas, debendo dispor de sumidoiros e/ou embornais que deberán ser de fundición.
- b) As baixantes recollerán as augas do tellado nun só punto e irán conectadas á rede.



3.9.3. Instalacións eléctricas, alumado público, telefonía e similares.

Todas as redes deste tipo de instalacións deberán decorrer soterradas, debéndose substituir progresivamente os tendidos aéreos existentes que incumplan tal previsión legalmente establecida.

Esta previsión legal prevalecerá sobre calquera cláusula contractual ou normativa sectorial.

O Concello en colaboración con outras Administracións propiciará convenios de colaboración con compañías subministradoras dos citados servicios para a eliminación progresiva dos tendidos aéreos e a creación de galerías de servicios soterradas.

Ditas compañías, dende a entrada en vigor do Plan non poderán instalar ningún tipo de poste ou palomiña para os seus servicios, debendo efectualos na forma anteriormente indicada.

3.9.4. Depósitos de gas.

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

3.9.5. Mobiliario urbano.

O mobiliario urbano que se poida instalar no ámbito do Casco Vello terá que respetar as seguintes características:

- a) Faroles.



Procurarase a búsqueda de solucións sinxelas e discretas, identificables co Casco Vello, para elo recoméndase utilizar o modelo “villa” de brazo ou columna.

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

b) Bancos.

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

c) Papeleiras.

Deberán ter un deseño discreto e adecuarse ao seu entorno recomendándose os materiais metálicos para unha mellor conservación, con acabados duradeiros en cor gris claro ou escuro.

d) Fontes.

Deberán integrarse no seu entorno.

Recoméndase a utilización de elementos sobrios en materiais de fundición de ferro con acabado galvanizado ou pinturas gris claro ou escuro.

e) Xogos infantís.

Os parques infantís deberanse deseñar en función do lugar de ubicación, integrando na medida do posible os elementos de xogo cal elementos urbanos.

Deberanse ter en conta as distintas actividades que os nenos realizan en función das súas edades, para que os elementos de xogo que se elixan e coloquen, sirvan ao cometido que se lles esixe.

Deberán, en calquera caso, cumprir a lexislación vixente en materia de instalacións de parques infantís.



f) Xardíns, arbolado e vexetación.

Deberán conservarse e protexerse todos os xardíns, arbolado e vexetación existente no ámbito do Plan, xa sexan zonas verdes públicas ou privadas, incentivando a conservación e adecentamento destas últimas.

Deberá evitarse as talas do arbolado existente, principalmente do ubicado en prazas e zonas verdes da zona, que se somete a previa licencia municipal.

Nas unidades de xestión que se desenvolvan procurarase a creación de novos espazos verdes así como o axardinamento dos patios de parcela ou couzada, e a previsión de e plantación de arbolado nas novas beirarrúas que se creen.

g) Carteis indicadores.

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

h) Sinalizacións de tráfico.

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

Prohíbese instalar adosadas a edificacións con nivel de protección monumental, integral ou estrutural a non ser que se xustifique a inexistencia doutra alternativa.

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



i) Contenedores de basura.

Buscarase un emprazamento o máis discreto no ámbito do Casco Vello, a poder ser na periferia do mesmo e lonxe dos edificios e elementos máis sobresaíntes do seu ámbito.

Sería desexable a implantación dun sistema de recollida selectivo individual de basuras.

j) Veladores.

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

Artigo 3.10. ELIMINACIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS.

Todas as obras de nova construción, rehabilitación ou reforma de edificacións, así como as obras de urbanización, deberán cumprir co disposto ao respecto da accesibilidade e barreiras arquitectónicas na Lei 8/1997, do 20 de agosto, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e no Regulamento de desenvolvemento e execución da citada Lei, ou en calquera outra normativa vixente na materia.



TITULO IV:

NORMAS PARTICULARES



Artigo 4.1. **Zona de Ordenanza Xeral (O.X.).**

Está constituída pola inmensa maioría do espazo do Casco Vello. Polo xeral, supón a existencia de edificación entre medianeiras e mantemento de aliñacións. Exclúense do contínuo as máis importantes zonas equipamentais e espazos libres, así como de infraestructuras, que haberán de rexerse polas súas ordenanzas específicas.

4.1.1. Condicións de edificabilidade.

As condicións de edificabilidade para o conxunto desta zona de ordenanza refléxanse na **Ficha Individual de Edificios e Soares**, complementadas, se é mester polas Xerais establecidas na presente Normativa.

4.1.2. Condicións de uso.

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

- **Vivenda.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Industrial.** Categoría 1ª e 2ª. Para a instalación de novas industrias de categoría 2ª será preceptivo dispor de un acceso para vehículos de transporte aos locais, de como mínimo 2,70 m. de ancho por 3,80 m. de alto, de xeito que a carga e descarga, no seu caso, se efectúe fóra da rúa.
- **Comercial.** Categoría 1ª e 2ª.
- **Administrativo e oficinas.** Categorías 1ª e 2ª.



- **Hoteleiro.** Categoría única.
- **Garaxe-aparcamento.** Categorias 1ª e 2ª.
- **Sanitario-asistencial.** Categoría única.
- **Docente.** Categoría única.
- **Sociocultural e Recreativo.** Categorias 1ª e 2ª.
- **Deportivo.**
- **Relixioso.**
- **Almacén.**
- **Servicios Xerais.**

4.1.3. Condicións de habitabilidade e sanitarias.

Segundo as Ordenanzas Xerais.

4.1.4. Condicións estéticas.

Segundo Ficha Individual e Ordenanzas Xerais.

Artigo 4.2. Zona de Ordenanza de Equipamentos. (O.E).

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



4.2.1. Condicións de edificabilidade.

Con carácter xeral os edificios ou parcelas que o presente PEPRI contempla como destinados a equipamento terán a edificabilidade referenciada na Ficha Individual de Edificios ou nas Fichas de Áreas de Xestión.

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

- Alineacións e rasantes: as fixadas polo presente Plan
- Parcela mínima: non se fixa
- Ocupación máxima en planta: non se fixa
- Edificabilidade máxima: 3 m²/m²
- Altura máxima: 12 m.
- Nº de plantas: 3 (PB + 2). Permítense sotos e aproveitamentos baixo cuberta.

No caso de querer establecer novos equipamentos en edificios ou parcelas dentro do ámbito deste Plan as condicións volumétricas serán as fixadas na Ficha Individual de Edificios ou nas Fichas de Áreas de Xestión, permitíndose todos os usos contemplados no apartado 4.2.2. do presente artigo.

4.2.2. Condicións de uso.

Nesta zona permitiranse os usos e categorías seguintes:

- **Sociocultural e Recreativo.** Categorías 1ª e 2ª.
- **Administrativo e de oficinas.** Categoría 2ª.



- **Docente.** Categoría única.
- **Sanitario-Asistencial.** Categoría única.
- **Deportivo.** Categoría única.

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

- **Relixioso.**

4.2.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

Segundo as Ordenanzas xerais.

4.2.4. Condicións estéticas.

Segundo Ficha Individual e Ordenanza Xeral.

Artigo 4.3. Zona de Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes (O.Z.V.)

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



4.3.1. Condicións de edificabilidade.

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

- Non se poderá autorizar ningún tipo de edificación permanente nestas zonas, permitíndose só a instalación de quioscos para venda de prensa, palcos de música ou construcións típicas dos parques (para lecer dos nenos, pequenos auditorios ao aire libre, gaiolas de aves e paxaros, alpendres para utis de xardinería, limpeza, servicios de aseo, etc.). cunha ocupación total en planta da edificación que non poderá exceder do 5 % de cada área e cunha altura máxima de 5 metros. Estas instalacións nunca deberán dificultar o paso peonil ou rodado, deixando un paso libre mínimo de 1,50 m., separándose alomenos 20 cm. dos bordes. Os quioscos se separan entre si 25,00 m, como mínimo.
- Tamén se poderán instalar pistas de baile ou deportivas hasta unha superficie máxima de 600 m².

4.3.2. Condicións de uso.

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



4.3.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

Segundo as Ordenanzas Xerais.

4.3.4. Condicións estéticas.

Segundo as Ordenanzas Xerais.

Artigo 4.4. ZONA DE ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS (O.I).

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

4.4.1. Condicións de edificabilidade.

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

- Parcela mínima: non se fixa.
- Frente mínimo: 2 m.
- Alineación: a fixada nos planos.
- Altura máxima: 3,50 m.
- Nº de plantas: 1 (PB), permitíndose a construción de sotos.
- Edificabilidade máxima permitida: 1 m²/m².



4.4.2. Condicións de uso.

Non se permitirán máis usos cos sinalados no presente artigo.

4.4.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

- Rexiranse polo seu propio regulamento ou disposicións vixentes en cada momento.
- Deberanse garantir un adecuado aillamento e protección das instalacións.

4.4.4. Condicións estéticas.

Segundo as Ordenanzas Xerais.



TITULO V:
DOS CATÁLOGOS



Artigo 5.1. **Condicións Xerais.**

5.1.1. Criterios xerais de intervención nos inmobles catalogados.

1. Respetaranse as características esenciais do inmoble, sen prexuízo de que poida autorizarse o uso de elementos, técnicas e materiais actuais para a mellor adaptación do ben ao seu uso e para valorar determinados elementos ou épocas.
2. Conservaranse as características volumétricas e espaciais definidoras do inmoble, así como as contribucións de distintas épocas. No caso de que excepcionalmente se autorice algunha supresión, esta quedará debidamente documentada.
3. Evitaranse os intentos de reconstrucción, agás nos casos en que a existencia de suficientes elementos orixinais así o permita.
4. Non poderán realizarse adicións miméticas que falseen a súa autenticidade histórica.
5. Cando sexa indispensable para a estabilidade e o mantemento do inmoble, a adición de materiais deberá ser recoñecible.
6. Impediranse as accións agresivas nas intervencións sobre os paramentos.



5.1.2. Condicións estéticas.

Para os inmobles catalogados serán de aplicación as mesmas condicións estéticas cas establecidas no artigo 3.5. da presente Normativa.

5.1.3. Mantemento de fachadas e elementos protexidos.

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

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

Como norma xeral non se permite a desmontaxe das fachadas, salvo que se permita na correspondente Ficha de Edificación ou de Catálogo.

Excepcionalmente, en casos de risco da súa estabilidade, ou de extrema dificultade para a execución de obras, ou de elevado custo económico polo seu mantemento durante a execución de obras, permítese a desmontaxe das fachadas ou dos elementos protexidos, debendo, en calquera caso, reconstruírse conforme as súas condicións antes da desmontaxe.



Nestes casos excepcionais, deberá presentarse no Concello un documento técnico, asinado por técnico competente, no que xustifique a necesidade de realizar a desmontaxe das fachadas ou dos elementos protexidos, definindo as súas características e as medidas adoptadas para a súa reposición, así como as medidas de seguridade, sen prexuízo da xustificación do cumprimento da normativa urbanística e técnica de aplicación. En calquera caso, este documento poderá estar integrado no correspondente proxecto de obras.

5.1.4. Condicións de habitabilidade.

Para os edificios catalogados non será de aplicación o contido no artigo 3.3 da presente Normativa, sobre condicións de habitabilidade, pero sempre que nas obras acometidas se respeten as condicións existentes na situación actual, todo elo sen prexuízo do establecido na lexislación vixente en materia de habitabilidade sobre a excepción do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade nas vivendas.

5.1.5. Patios.

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



5.1.6. Niveis de protección.

O Catálogo define catro niveis de protección: 1º, 2º, 3º e 4º, que se corresponden ás seguintes proteccións:

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

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

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

5.1.7. Graos de Interese.

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



Artigo 5.2. Tipos de obra.

5.2.1. Definición dos tipos de obra.

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

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

5.2.2. Obras de consolidación.

Son as necesarias para evitar a ruína ou derrubamento do elemento ou parte dél. Refírense ao afianzamento e reforzos dos elementos estruturais danados sen achega de novo elementos.



5.2.3. Obras de conservación.

Son as que teñen como finalidade manter o inmovible ou elemento nas debidas condicións de seguridade, salubridade e ornato. Comprende obras de reparación de elementos decorativos, instalacións, retellado, pintura, carpinterías e solados.

5.2.4. Obras de restauración.

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

Entenderanse dentro desta categoría as seguintes obras: eliminación de engadidos, limpeza ou realización, segundo os casos, de enfoscados, apertura ou cerramento de ocós e outras similares que teñan por obxecto a restitución.

5.2.5. Obras de rehabilitación ou reforma.

Son aquelas que afectan á redistribución dos espazos interiores respectando a envolvente exterior, a estrutura e os elementos comúns (portais, escaleiras, patios, etc.). Neste tipo de obras deberán manterse a tipoloxía e os materiais do sistema estrutural.

Poderase admitir a modificación de patios interiores, e de ocós que non sexan da fachada principal, así como de ocós de escaleiras que non afecten á estrutura xeral,



cando estes teñan dimensións notoriamente inferiores aos mínimos establecidos nas ordenanzas xerais.

5.2.6. Reestructuración.

Diferéncianse tres tipos de obras de reestructuración nos edificios:

- a) **Reestructuración de cubertas.** Aquelas que afecten á substitución total ou parcial dos elementos estruturais da mesma co gallo de axeitala aos novos usos previstos.
- b) **Reestructuración do espazo interior.** Aquelas que afectan á substitución total ou parcial dos elementos estruturais do espazo interior excluídas as fachadas. Inclúe o baleirado total con mantemento das fachadas.
- c) **Reestructuración de fachadas.** Aquelas que afectan á substitución total ou parcial das fachadas, así como as encamiñadas á apertura de novos ocos ou á modificación dos existentes sempre que teñan por finalidade a mellora das condicións de habitabilidade.

Nas obras de reestructuración deberanse conservar, en tódolos casos, as medianeiras existentes non podendo facer nelas rozas para a colocación de elementos estruturais. Necesariamente, manterase a tipoloxía do sistema constructivo, mesmo na reinterpretación proxectiva facendo referencia aos sistemas lineais, verticais e horizontais na disposición das seccións constructivas acaídas, nos detalles e remates propios do sistema ao que se faga referencia.

Asemade, deberán manterse todos aqueles elementos interiores preexistentes que teñan especial interese, tales como lareiras, escaleiras, portais, etc.



5.2.7. Adición de plantas.

Comprende a edificación de plantas sobre a edificación existente a conservar, conforme á referencia de altura establecida no alzado normativo.

As características da adición adecuaranse á configuración das fachadas que se manteñen. En ningún caso se poderán realizar adicións miméticas.

Deberase prestar moita atención aos remates das cornixas e aleiros, e a propia configuración da cuberta.

5.2.8. Obra nova con conservación de elementos.

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

Os elementos a conservar deberán ser integrados acaídamente co novo diseño.



Artigo 5.3. Condicións da protección.

5.3.1. Nivel 1. Protección Monumental.

- a) Inclúense neste nivel de protección aqueles edificios ou elementos urbanos que polas súas características singulares e indiscutíbel valor histórico e arquitectónico, merecen o grao máximo de protección.
- b) Dáselle este tipo de protección aos Bens Declarados de Interese Cultural (BIC) polo Decreto de 8 de febreiro de 1946 (BOE do 14 de febreiro de 1946): Colexiata de Santa María, Casa con Escudos da rúa Triunfo, Casa nº 4 da Praza de Almeida e a súa fronteira, os lados con soportais da Praza da Constitución e Rúa Real². Igual protección contará o Castelo de San Sebastián que ten a consideración de BIC, de conformidade co establecido na disposición adicional segunda da Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español. Aínda que non está declarado BIC dáselle tamén este tipo de protección ao Baluarte da Rúa Laxe.
- c) Aos BICs seralles de aplicación o réxime establecido na Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia. En ningún momento poderá realizarse obra interior, exterior, sinalización, instalación ou cambio de uso que afecte directamente ao inmovible ou a calquera das súas partes integrantes, pertenzas ou o seu contorno delimitado, sen autorización expresa da Consellería de Cultura.

² Na Rúa Real o nivel de protección das edificacións será o sinalado na correspondente Ficha de Catálogo, no seu caso.



d) As obras permitidas neste nivel de protección serán exclusivamente as de:

- o Consolidación.
- o Conservación.
- o Restauración.

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

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

5.3.2. Nivel 2. Protección integral.

a) Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de valor histórico ou arquitectónico que pola súa notable calidade e representatividade dun determinado período deben ser conservadas en tódalas súas características.

b) Neste nivel permitiranse os seguintes tipos de obras:

- o Consolidación.
- o Conservación.



- Restauración.
- Rehabilitación ou reforma restrinxida (limitada ésta a aqueles elementos que non sexan significativos dentro do carácter do edificio).

5.3.3. Nivel 3. Protección estrutural.

- a) Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de valor arquitectónico nos que se deben conservar as fachadas, patios interiores, tipoloxías e elementos estruturais no seu estado actual.

- b) Neste nivel autorízanse obras de:
 - Consolidación.
 - Conservación.
 - Restauración.
 - Rehabilitación ou reforma.
 - Reestructuración de cubertas e adición de plantas sempre que non se alteren ás fachadas, a tipoloxía estrutural e os elementos comúns (patios, escaleiras, portais, etc) e se permita na Ficha Individual.

- c) A obriga de manter as tipoloxías e os materiais da estrutura horizontal consignada nas Fichas Individuais para este nivel de protección estrutural excepcionarase nos seguintes supostos:
 - 1. Cando a estrutura se atope en estado ruínoso e exista unha declaración de ruína.



2. Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa tecnicamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunhas destas circunstancias, deberá facerse unha reinterpretação da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición expresa do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

5.3.4. Nivel 4. Protección ambiental.

- a) Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de certo valor arquitectónico que, polo seu carácter ou situación en relación cun entorno determinado, deban ser obxecto de protección, sen acadar os niveis precedentes.
- b) Neste nivel permítense, se así se fai constar na Ficha de Catálogo, tódolos tipos de obras previstas, a saber:
- Consolidación
 - Conservación
 - Restauración
 - Rehabilitación ou reforma
 - Restructuración de cubertas
 - Reestructuración do espazo interior.
 - Restructuración das fachadas.
 - Adición de plantas.



- Obra nova con conservación de elementos.

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

Os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións, de acordo co establecido na lexislación urbanística vixente, fican obrigados a destinalos aos usos permitidos polo planeamento e mantelos na súa integridade, isto é en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación, impedindo, en consecuencia, a súa perda, destrución ou deterioración, e acometendo para elo as obras precisas, cuxo coste será satisfeito polos propietarios ata onde alcance o deber de conservar, ou pola Administración, nos termos que estableza a lexislación aplicable.

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

1. Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben declarado BIC, amáis da obriga consignada no apartado anterior, deberán de proceder á reconstrución total ou parcial do ben no suposto de que o ben se atope en estado ruinoso. Todo elo sen prexuízo de que se as obras exceden dos límites do deber de conservación que lles corresponde aos propietarios recaben a cooperación das Administracións competentes (Concello, Dirección Xeral do Patrimonio Histórico, etc.) para abordar as obras necesarias ao respecto.



2. En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PEPRI, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, agás os supostos de ruina inminente, se non conta coa autorización expresa da Administración competente en materia de patrimonio como se determina no artigo 41 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, que no caso de concederse terá que ter en conta o nivel de protección do edificio en cuestión (Sentenza do T.S. de 23/9/1988).

Artigo 5.6. Ordenanza do patrimonio arqueolóxico.

5.6.1. Definición e obriga de conservación

1. Integrarán o patrimonio arqueolóxico todos aqueles bens mobles e inmobles de carácter histórico, xa se atopen na superficie ou no subsolo do ámbito do conxunto do Casco Vello, susceptíbeis de ser estudados con método arqueolóxico así como os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, as súas orixes, antecedentes e desenvolvemento sobre o medio que nos ocupa no ámbito do presente Plan.
2. Terán a consideración de bens de dominio público todos os obxectos e restos materiais de interese arqueolóxico descubertos con motivo de escavacións arqueolóxicas ou calquera tipo de obra ou movemento de terras.
3. O Concello de Vigo e a Consellería de Cultura e Comunicación Social protexerán e conservarán o Patrimonio arqueolóxico da cidade histórica de Vigo, fomentando a súa investigación, acrecentamento e difusión, obrigando a



empregar as solucións técnicas axeitadas para a súa preservación, procurando sempre, na medida do posíbel, a conservación “in situ” dos restos que poidan aparecer.

4. Tanto os promotores, como os demais axentes que interveñan no proceso edificatorio ou constructivo (empresas constructoras, encargados, instaladores, técnicos directores etc.), están obrigados a comunicar ao Concello a aparición de calquera resto arqueolóxico ou susceptíbel de ser considerado como tal, que apareza como consecuencia da realización de calquera tipo de obras.

5.6.2. Zona única arqueolóxica.

Desde un punto de vista teórico, tomando como criterio a aparición no pasado de restos arqueolóxicos, guiándonos polas fontes, datos históricos de todo tipo (incluídos fotográficos), e, con base a que o grao de probabilidade da súa aparición nun futuro puidese ser maior en certas zonas do subsolo do conxunto do Casco Vello, poderíanse establecer varios tipos de zonas ou áreas de protección arqueolóxica en función dunha hipotética maior fertilidade ou potencialidade.

Non obstante o anterior e dado que a importancia dos restos arqueolóxicos aparecidos nas diferentes zonas do conxunto é similar -correspondendo a unha adscrición cultural diversa, datable nas épocas romana, medieval, moderna e contemporánea- e poderíanse crear agravios comparativos, disfuncións e inxustizas entre os propietarios das diferentes áreas, que non teñen unha acoutación científica e rixida, establécese unha Zona Única Arqueolóxica para todo o conxunto do Casco Vello de Vigo, establecendo un réxime xurídico unitario nas intervencións arqueolóxicas en todo o seu ámbito.



A referida zonificación única, poderá ser revisada cando existan datos dabondasabondo para iso en función das futuras intervencións arqueolóxicas, de cara a racionalizar a protección do patrimonio, garantindo a súa conservación e, á vez, aliviando cargas innecesarias a propietarios e promotores.

5.6.3. Normas de actuación e solucións técnicas para a protección, investigación e conservación do patrimonio arqueolóxico.

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

Distínguense os seguintes supostos:

1. Obras de ou reforma maiores de sotos ou semisotos ou ampliación dos mesmos e movementos de terras que comprendan máis do 30% da superficie do solar. Será preceptiva a presentación dun proxecto de intervención arqueolóxica, subscrito por un/ha arqueólogo/a, que deberá deseñar unha primeira fase de apertura de catas de sondaxe ou apertura manual con metodoloxía e documentación arqueolóxica detallada de gabias, zapatas ou outras remocións, considerando unha mostraxe representativa, cuantitativa e cualitativamente, da totalidade da área a remexer. Realizarase unha documentación estratigráfica, con establecemento de relacións entre os diferentes niveis e adecuada documentación dos restos que aparezan.



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

Establécese como cautela de protección o control arqueolóxico das remocións, escavas e movementos de terra no ámbito de planta baixa en obras de acondicionamento interior que non superen o 30% da superficie do solar e que non se atopen comprendidas nos supostos establecidos no punto anterior, consistente a supervisión “in situ” por un/ha arqueólogo/a contratado pola propiedade, da totalidade das remocións e movementos de terra previstos no proxecto de execución, xa sexan realizados por medios mecánicos ou manuais. Neste caso será preceptiva a presentación, con carácter previo ó proxecto de obras, dun proxecto de intervención suscrito por un/ha arqueólogo/a, que conteña unha memoria e demais requirimentos do art. 1.2 do Decreto 199/97, de 10 de xullo, referidos aos controis que se vaian efectuar.

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



3. Obras menores de substitución ou reposición de solados ou baldosas no ámbito de planta baixa que non impliquen remoción de terras. Non será obrigatoria a realización do control arqueolóxico.
4. En todo caso, e como principio en acción, deberase potenciar o desenvolvemento e incorporación -nas escavas e construcións- daquelas solucións e técnicas de cimentación que posibiliten a menor afección posible aos restos arqueolóxicos.

5.6.4. Tramitación dos proxectos de intervención arqueolóxica.

1. Calquera escavación ou movemento de terra no ámbito do presente plan especial estará suxeita a licenza municipal.
2. A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo II do RD 199/1997, de 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.
Os movementos de terras, consecuencia da execución do proxecto de intervención arqueolóxica, unha vez que este teña sido autorizado pola Administración autonómica, requirirá da preceptiva licenza municipal.
Dependendo das obras a executar para o desenvolvemento do proxecto de intervención arqueolóxica, a licenza será de obras menores ou maiores, sendo preceptivo aportar a documentación que con carácter xeral esixe o artigo 1. 11. destas Normas, en todo caso, nas consideradas como obras maiores, proxecto suscrito por técnico competente e oficio de dirección da súa execución.



Autorizado o proxecto de intervención arqueolóxica pola administración autonómica e pola municipal, facultará para realizar exclusivamente as obras precisas para desenvolver o proxecto de intervención arqueolóxica.

Executado o proxecto arqueolóxico procederase a recoller os seus resultados segundo prevé a normativa autonómica que regula a actividade arqueolóxica.

Se tras o procedemento descrito a administración autonómica levanta a cautela arqueolóxica, o Concello poderá outorgar a licenza que ampare os actos edificatorios posteriores.

A licenza municipal para obras distintas das derivadas dos proxectos de intervención arqueolóxica, somentes se outorgará tras a autorización autonómica que, no seu caso, se conceda tras o procedemento anteriormente descrito.

3. De conformidade co artigo 196 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia non se poderá concederse licenza sen que se acredite o outorgamento da resolución arqueolóxica da Comunidade Autónoma. A licenza municipal urbanística só se poderá solicitar con posterioridade a que teña sido outorgada a referida autorización.

A solicitude desta licenza deberá ir acompañada da memoria do movemento pretendido, e mais de planos que grafiten a topografía actual e a resultante da escava, plantas e seccións, para precisar o seu alcance e posibilitar o seu trazado de planta en obra. Estas licencias precisarán informe da Unidade Municipal de Arqueoloxía, debendo establecerse as condicións técnicas dos movementos de



terra para garantir a preservación dos restos arqueolóxicos que puidesen aparecer.

4. A Unidade Municipal de Arqueoloxía efectuará un seguimento e inspección da intervención arqueolóxica ata a súa finalización. A Consellería de Cultura poderá tamén efectuar un seguimento e inspección da intervención autorizada.

5.6.5. Obras municipais ou públicas.

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

5.6.6. Obras urxentes por causa de forza maior.



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

5.6.7. Derrubamentos e remodelacións interiores.

Dado que os restos arqueolóxicos non se atopan só no subsolo senón que en ocasións aparecen restos de antigas edificacións e obras civís históricas (paramentos, pezas reutilizadas, escudos etc.) formando parte de edificios de épocas históricas posteriores ou modernos, con carácter previo ao inicio das obras e intervencións en edificios incluídos no conxunto do Casco Vello, de conformidade co establecido no art. 1.12 da Normativa do presente Plan Especial, a Unidade Municipal de Arqueoloxía efectuará unha visita á obra en cuestión destinada a documentar e eventualmente recuperar elementos arqueolóxicos ou arquitectónicos reutilizados mesmo estruturas dos inmobles, que poderá incluír un estudio da estratigrafía dos muros que achegue datos ao coñecemento da evolución histórica da cidade. A Unidade Municipal de Arqueoloxía evacuará informe naquelas solicitudes de licencia para demolición total ou parcial nas que existan indicios de existir estes elementos, que se incorporará ao expediente.

5.6.8. Construcción de sotos.



Só se autorizará a construción de sotos naqueles casos en que o se permita no Plan e se garantice a non existencia de restos arqueolóxicos trala oportuna escavación arqueolóxica, ou, no suposto de que aparezan, se proceda ao seu traslado, remoción ou adecuada integración coa intervención proxectada.

5.6.9. Depósito de materiais arqueolóxicos recuperados

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

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

5.6.10. Conservación “*in situ*” dos restos.

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



restos de preferente conservación todos os referidos ao recinto ou recintos amurallados históricos da cidade, seguindo unha liña de intervención seguida nos últimos anos tendente a compatibilizar as intervencións e rehabilitacións nos inmobles do perímetro do conxunto coa conservación e integración dos restos amurallados nas intervencións levadas a cabo.

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

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

5.6.11. Infraccións e sancións.

As infraccións do establecido no presente título serán sancionadas de conformidade co establecido no Tit IX da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, e se é o caso tamén, como infracción urbanística de conformidade co disposto na Sección 3ª do



capítulo III do Título VI da Lei 9/2002, do 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, sen que en ningún caso as infraccións destas ordenanzas poidan ser tipificadas como conexas doutras infraccións cometidas, todo iso sen prexuízo de que as accións ou omisións constitutivas da infracción poidan ser constitutivas dun delito contra o patrimonio histórico tipificado nos capítulos I e II do Título XVI (arts. 319, 320, 321, 322, 323 e 324) do Código penal, aprobado pola Lei orgánica 10/1995 de 23 de novembro.

5.6.12. Anexo: Glosario de terminoloxía arqueolóxica.

Control arqueolóxico: Realízase baixo dirección e supervisión dun/ha arqueólogo/a dos movementos e remocións de terras previstos no proxecto de execución de obras podendo empregarse medios mecánicos ou técnicos. (Art. 56.3 da Lei 8/1995, do Patrimonio cultural de Galicia).

Sondaxe arqueolóxica: Remoción de terras complementaria á prospección, xa sexa mediante apertura manual, con metodoloxía e documentación arqueolóxica de gabias, zapatas ou similares, ou mediante apertura de perforacións de sondaxe encamiñada a comprobar a existencia dun depósito arqueolóxico, acoutalo ou recoñecer a súa estratigrafía vertical. (Art. 1 do Decreto 199/1997).

Escavación arqueolóxica: Remoción do subsolo que se realice coa fin de descubrir ou investigar toda clase de restos históricos ou paleontolóxicos, así como os contextos ambientais con eles relacionados. As escavacións arqueolóxicas están encamiñadas a favorecer a conservación dos xacementos e permitir o seu



coñecemento e disfrute social, e son efectuadas por arqueólogos titulados mediante procesos manuais e métodos arqueolóxicos destinados a documentar a estratigrafía horizontal e as estruturas e materiais nela contidos (art. 1 do Decreto 199/1997).



TITULO VI:
ACTUACIÓN S URBANÍSTICAS



Artigo 6.1. **Áreas de Xestión.**

Dentro do ámbito do PEPRI Casco Vello de Vigo delimítanse áreas de desenvolvemento específicas, denominadas “ÁREAS DE XESTIÓN”, tal e como se reflicte no Plano nº 11 de Ordenación, nas que se establecen condicións particulares para a súa execución e xestión.

Diferéncianse catro tipos de “Áreas de Xestión”, a saber:

- a) **Áreas de reforma interior (AR).** Trátase de actuacións integrais que, conservando a estrutura fundamental da cidade histórica, encamiñanse ao desconxestionamento do solo, creación de dotacións urbanísticas, equipamento comunitario, saneamento, resolución de problemas circulatorios e estéticos, mellora do contorno ou servicios públicos e outros fins análogos.

No presente PEPRI delimítase unha única área de reforma interior que se corresponde coa zona coñecida como “Barrio do Cura” e que ten como obxectivo principal a obtención de equipamentos e espazos públicos no interior do ámbito, a vez que rematar as partes inacabadas do tecido creado nos anos 60. Para unha mellor viabilidade da xestión das operacións de equidistribución de beneficios e cargas, téñese delimitado dentro desta área de reforma interior tres polígonos.

- b) **Áreas dotacionais (AD).** Trátase de actuacións illadas que teñen por finalidade a obtención de inmobles para dotacións públicas, isto é para equipamentos comunitarios, así como para espazos libres destinados a viais, parques



públicos e zonas verdes. No presente PEPRI delimitase un total de once (11) áreas dotacionais.

Os inmobles incluídos nestas áreas obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

- c) **Áreas de rehabilitación prioritaria (ARP)**. Trátase de áreas moi degradadas do Casco Vello nas que urxe acometer procesos de rehabilitación ou de nova edificación para a revitalización de ditas áreas. No presente PEPRI delimitase un total de sete (7) áreas de rehabilitación prioritaria.

Nestas áreas establécese un prazo de dezoito (18) meses desde a entrada en vigor do PEPRI para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar, este deber abarca tamén a obrigação de dotar á parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar senón acadase aínda esta condición. O deber de rehabilitar ou edificar entederase cumprido coa obtención da preceptiva licenza de primeira ocupación.

Asemade, establécese un prazo de seis (6) meses, contados tamén desde a entrada en vigor do PEPRI, para que os propietarios dos inmobles incluídos nestas áreas soliciten a preceptiva licenza urbanística achegando o correspondente proxecto técnico axustado ás condicións do PEPRI, redactado por técnico competente e visado polo seu colexio profesional. Transcorrido dito prazo sen que se solicite a preceptiva licenza urbanística a administración, conforme ao disposto na lexislación urbanística vixente, poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle



a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación. Neste último caso, a sociedade urbanística actuará como beneficiaria da expropiación e asumirá fronte á administración o deber de rehabilitar ou edificar nos prazos que se fixen no convenio que regule a actuación, que en ningún caso poderán ser máis longos cós outorgados inicialmente ao propietario.

A administración notificaralle ao propietario do inmovible a iniciación do procedemento, concedéndolle un prazo de vinte (20) días para formular alegación, e asemade ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade, nos termos da lexislación aplicable.

Concluído o trámite de audiencia, a administración aprobará, se é o caso, a actuación ou o convenio que a regule, no caso de que a vaia asumir unha sociedade urbanística pública.

A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de taxación conxunta.

Unha vez ocupado o inmovible, comencarán a computarse os prazos fixados para solicitar licenza e para proceder á rehabilitación ou edificación. Así mesmo inscribírase a transmisión no rexistro da propiedade, aplicándose o previsto na súa normativa específica para a inscrición das adxudicacións de soares en réxime de venda forzosa.

O sinalado anteriormente non será de aplicación para aqueles inmovibles incluídos nas áreas fixadas no PEPRI nos que se iniciara o proceso de rehabilitación ou edificación antes da entrada en vigor do plan. En calquera caso, será de aplicación o prazo establecido desde a entrada en vigor do PEPRI para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar.



d) **Áreas suxeitas a convenios urbanísticos (AC).** Trátase de actuacións illadas sobre soares ou parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poden adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade, nas que non necesarios procesos de reforma interior nin requiren para a súa xestión de operacións de equidistribución de cargas e beneficios para a renovación urbana ou a obtención de dotacións.

No presente PEPRI delimítanse dúas áreas suxeitas a convenios urbanísticos, concretamente as que fan referencia ós convenios urbanísticos da “Finca de la Panificadora” e do “Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados”, subscritos ámbolos dous polo Concello de Vigo e os respectivos propietarios con anterioridade á tramitación do PEPRI. Ditos convenios xúntase ao presente PEPRI en documento independente Anexo.

As determinacións concretas de todas as Áreas de Xestión recóllense nas Fichas de Xestión anexas á presente normativa, figurando a ordenación detallada das mesmas nos planos de ordenación do plan.

Artigo 6.2. **Áreas de Rehabilitación integrada.**

Aos efectos do disposto no REAL DECRETO 726/1993, de 14 de maio (modificador do capítulo IV do Real Decreto 1932/1991, de 20 de decembro, sobre accións protexibles en materia de vivenda), entenderáse coma **Área de Rehabilitación Integrada** a totalidade do CONXUNTO DO CASCO VELLO DE VIGO, xa así declarada por Acordo municipal.



ANEXO Á NORMATIVA



FICHAS DAS ÁREAS DE XESTIÓN



ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



ÁREAS DOTACIONAIS



ÁREAS DE REHABILITACIÓN PRIORITARIA



ÁREAS SUXEITAS A CONVENIOS



DISPOSICIÓN FINAIS



Disposición final primeira

No prazo de dous anos, partir da entrada en vigor do Plan Especial, o Concello aprobará a Ordenanza especial de tratamento de cor no Casco Vello.

Disposición final segunda

Constitución da Comisión Técnica de Seguimento.

No prazo de un mes, a contar dende a entrada en vigor do Plan Especial, deberá estar constituída a Comisión Técnica de Seguimento do Plan, con arranxo á composición prevista no artigo 1.9.

Disposición final terceira

Entrada en vigor.

Esta Normativa entrará en vigor nos termos establecidos na lexislación de Réxime local.