

ÍNDICE XERAL DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ALLARIZ

Referencia da fase: 32001_PECCHA_202412_AI

**DOC 01.- MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS SEUS FINS E OBXECTIVOS,
ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS**

DOC 02.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOC 03.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DOC 04.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DOC 05.- CATÁLOGO

**DOC 06.- ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE
ECONÓMICA**

**DOC 07.- DOCUMENTO DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉXICA**



ÍNDICE

TÍTULO I .- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER XERAL	7
Art. 1 .- Fins e obxetivos.....	7
Art. 2 .- Documentación.....	7
Art. 3 .- Ámbito	8
Art. 4 .- Vixencia.....	8
Art. 5 .- Clasificación do solo	8
Art. 6 .- Relación do PECHA, coa lexislación urbanística e sectorial	8
Art. 7 .- Interpretación do PECHA.....	9
TÍTULO II .- NORMAS PARA O DESENVOLVEMENTO, XESTIÓN E EXECUCIÓN DO PECHA	11
CAPÍTULO I .- INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PECHA	11
Art. 8 .- Instrumentos de desenvolvemento	11
Art. 9 .- Estudos de detalle	11
Art. 10 .- Proxectos de urbanización e de obras ordinarias	13
Art. 11 .- Proxectos de edificación.....	13
CAPÍTULO I .- XESTIÓN URBANÍSTICA DO PECHA	14
Art. 12 .- Medidas de financiamento oficial	14
TÍTULO III .- NORMAS DE INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO.....	15
CAPÍTULO I .- LICENZAS	15
Art. 13 .- Actos suxeitos a licenza municipal.....	15
Art. 14 .- Actos suxeitos a autorizacións previas á licenza municipal	15
Art. 15 .- Concesión de licenzas	15
Art. 16 .- Actos suxeitos a comunicación previa.....	16
Art. 17 .- Actos suxeitos a licencia de obra	17
Art. 18 .- Documentación para a intervención no ámbito PECHA	18
Art. 19 .- Requisitos para o outorgamento de comunicación previa de obra	19
Art. 20 .- Requisitos para o outorgamento de licenzas de obra	20
Art. 21 .- Prazos para a resolución das licenzas	21
Art. 22 .- Caducidade de licenzas	21
CAPÍTULO II .- TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	22
Art. 23 .- Tipos de obra nos edificios existentes	22
Art. 24 .- Obras de investigación	22
Art. 25 .- Obras de valorización	22
Art. 26 .- Obras de mantemento	22
Art. 27 .- Obras de conservación	23
Art. 28 .- Obras de consolidación	23
Art. 29 .- Obras de restauración	23
Art. 30 .- Obras de rehabilitación	23
Art. 31 .- Obras de reestruturación	24
Art. 32 .- Obras de ampliación	25
Art. 33 .- Obras de reconstrucción	25
Art. 34 .- Tipos de obra de demolición	25
Art. 35 .- Tipos de obra de nova edificación.....	25
TÍTULO IV .- ORDENANZAS XERAIS DE EDIFICACIÓN E DE ESTÉTICA URBANA	27
CAPÍTULO I .- CONDICIONS XERAIS	27
Art. 36 .- Ámbito de aplicación	27
Art. 37 .- Aliñacións.....	27
Art. 38 .- Rasantes	27



Art. 39 .- Parcela	27
Art. 40 .- Fondo edificable.....	28
Art. 41 .- Recuado	28
Art. 42 .- Soportais	28
Art. 43 .- Altura da edificación	28
Art. 44 .- Medición de alturas.....	29
Art. 45 .- Cuberta e construcións por riba da altura máxima de comixa	29
Art. 46 .- Plantas da edificación	30
Art. 47 .- Planta baixo cuberta	30
Art. 48 .- Planta baixa.....	31
Art. 49 .- Planta piso	31
Art. 50 .- Planta soto e semisoto	32
Art. 51 .- Voos da edificación	32
Art. 52 .- Entrantes.....	33
Art. 53 .- Soportais.....	33
Art. 54 .- Patios de quinceiro	33
Art. 55 .- Patios de luces	33
Art. 56 .- Paredes medianeiras.....	34
CAPÍTULO III .- CONDICIÓN ESTÉTICAS E TIPOLOXICAS	34
Art. 57 .-Eido de aplicación	34
Art. 58 .- Disposicións xerais	34
Art. 59 .- Fragmentación de fachadas.....	35
Art. 60 .- Composición de fachada.....	36
Art. 61 .- Composición da planta baixa.....	38
Art. 62 .- Portadas e escaparates de locais	39
Art. 63 .- Estruturación da cuberta	40
Art. 64 .- Corps voados.....	40
SECCIÓN 1ª .- ACABADOS E MATERIAIS DE FACHADA	41
Art. 65 .- Condicións xerais dos acabados e materiais de fachada	41
Art. 66 .- Cores e materiais	42
SECCIÓN 2ª .- CARPINTERÍA E ELEMENTOS DE PROTECCIÓN.....	45
Art. 67 .- Carpintería exterior.....	45
Art. 68 .- Ferraxaría	46
Art. 69 .- Baixantes de pluviais e canlóns	46
SECCIÓN 3ª .- CUBERTAS	46
Art. 70 .- Cubertas.....	46
Art. 71 .- Chemineas e condutos de ventilación	47
Art. 72 .- Instalacións nos edificios.....	47
Art. 73 .- Antenas	47
Art. 74 .- Peches de parcela	47
SECCIÓN 4ª .- TOLDOS E MARQUESIÑAS. RÓTULOS E ANUNCIOS	48
Art. 75 .- Toldos e marquesiñas	48
Art. 76 .- Rótulos	48
Art. 77 .- Rótulos en bandeirola	49
Art. 78 .- Proxectos de carácter excepcional	49
CAPÍTULO IV .- OBRAS FÓRA DE ORDENACIÓN	50
Art. 79 .- Réxime das edificacións e instalacións fóra de ordenación	50
TÍTULO V .- NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN E DE INFRAESTRUTURAS	52
CAPÍTULO I .- DISPOSICIÓN XERAIS	52
Art. 80 .- Concepto e eido de aplicación	52



CAPÍTULO V .- DISPOSICIÓN PARTICULARES	52
Art. 81 .- Condicións de accesibilidade das redes viarias e dos aparcadoiros	52
Art. 82 .- Pasaxes en vías urbanas	53
Art. 83 .- Calzadas	53
Art. 84 .- Servizos urbanos e aparcadoiros	54
Art. 85 .- Beirarrúas	54
Art. 86 .- Iluminación, arborado e mobiliario urbano	54
Art. 87 .- Instalacións urbanas públicas	56
Art. 88 .- Condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas	56
TÍTULO VI .- NORMAS XERAIS DE USO	58
Art. 89 .- Ámbito de aplicación	58
Art. 90 .- Uso residencial	58
Art. 91 .- Uso industrial	58
Art. 92 .- Uso comercial	59
Art. 93 .- Uso de oficinas	60
Art. 94 .- Uso hoteleiro	60
Art. 95 .- Uso hostaleiro, recreativo e espectáculos	61
Art. 96 .- Uso docente	61
Art. 97 .- Uso sanitario-asistencial	62
Art. 98 .- Uso socio-cultural	62
Art. 99 .- Uso relixioso	62
Art. 100 .- Uso deportivo	62
Art. 101 .- Uso administrativo-institucional	63
Art. 102 .- Uso de espazos libres e zonas verdes	63
Art. 103 .- Garaxe-aparcadoiro	64
Art. 104 .- Agropecuario	64
TÍTULO VII .- NORMAS XERAIS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE	65
CAPÍTULO I .- DISPOSICIÓN XERAIS	65
Art. 105 .- Concepto e eido de aplicación	65
CAPÍTULO VI .- PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO	65
Sección 1ª .- EMISIÓN ATMOSFÉRICAS	65
Art. 106 .- Disposicións xerais	65
Art. 107 .- Normas de prevención	65
SECCIÓN 1ª .- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA E VIBRATORIA	67
Art. 108 .- Obxecto e eido de aplicación	67
Art. 109 .- Normas de prevención	67
CAPÍTULO VII .- PROTECCIÓN DOS RECURSOS HÍDRICOS	68
Art. 110 .- Disposicións xerais	68
Art. 111 .- Medidas para a xestión sustentable do recurso	68
CAPÍTULO VIII .- XESTIÓN DE RESIDUOS	69
Art. 112 .- Disposicións xerais	69
CAPÍTULO IX .- BIODIVERSIDADE	70
SECCIÓN 1ª .- PROTECCIÓN DA FLORA E DA FAUNA	70
Art. 113 .- Disposicións xerais	70
Art. 114 .- Normas de protección	70
CAPÍTULO X .- USOS SUSTENTABLES DOS RECURSOS	71
Art. 115 .- Disposicións xerais	71
Art. 116 .- Normas xerais de protección	71
Art. 117 .- Melloras na eficiencia do recurso de auga	73



Art. 118 .- Melloras na eficiencia enerxética da iluminación pública	74
Art. 119 .-Respecto á mobilidade sustentable	74
CAPÍTULO XI .- PAISAXE.....	75
Art. 120 .- Disposicións xerais	75
Art. 121 .- Normas de protección	75
CAPÍTULO XII .- CONDICIÓN XERAIS DE PROTECCIÓN DOS INMOBLES E DO AMBIENTE URBANO	76
Sección 1ª .- CONDICIÓN XERAIS	76
Art. 122 .- Obrigacións xerais dos propietarios.....	76
Art. 123 .- Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato das edificacións	76
Art. 124 .- Edificios en estado ruinoso	77
Art. 125 .- Condicións para a demolición	77
SECCIÓN 1ª .- CONSERVACIÓN DO AMBIENTE URBANO	77
Art. 126 .- Conservación de edificacións	77
Art. 127 .- Publicidade.....	78
Art. 128 .- Arboredo e vexetación	78
Art. 129 .- Protección dos elementos singulares do espazo público.	78
TÍTULO VIII .- NORMAS PARTICULARES DAS DOTACIÓNS PÚBLICAS	79
CAPÍTULO I .- ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO	79
Art. 130 .- Concepto e clasificación do solo	79
CAPÍTULO II .- SISTEMA DE COMUNICACIÓN	79
SECCIÓN 2ª .- SISTEMA VIARIO.....	79
Art. 131 .- Concepto e clasificación	79
SECCIÓN 3ª .- ESTRADAS AUTONÓMICAS	80
Art. 132 .- Condicións da rede de estradas autonómicas	80
Subsección 1ª .-Normas reguladoras do solo urbano nas marxes das estradas autonómicas	81
Art. 133 .- Condicións de parcelación e segregación.....	81
Art. 134 .- Condicións de posición	81
Art. 135 .- Condicións de acceso.....	82
Art. 136 .- Obras permitidas en situación de parcial incompatibilidade co plan.....	82
CAPÍTULO III .- SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS	82
Art. 137 .- Definición, cualificación e regulación	82
CAPÍTULO IV .- SISTEMA DE EQUIPAMENTOS	83
Art. 138 .- Definición, clasificación e regulación.....	83
TÍTULO IX .- NORMAS PARTICULARES DE ZONA	84
CAPÍTULO I .- CLASIFICACIÓN DO SOLO	84
Art. 139 .- Zonas de ordenanza	84
Art. 140 .- Zonas establecidas	84
CAPÍTULO II .- ZONA DE EDIFICACIÓN INTENSIVA	84
Art. 141 .- Determinacións xerais	84
Art. 142 .- Condicións de edificabilidade	84
Art. 143 .- Condicións de uso	86
Art. 144 .- Condicións hixienico-sanitarias.....	87
Art. 145 .- Reservas de prazas de aparcadoiro.....	87
Art. 146 .- Condicións estéticas	87
CAPÍTULO III .- ZONA DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA (EXTRAMUROS)	87
Art. 147 .- Determinacións xerais	87



Art. 148 .- Condicións de edificabilidade	87
Art. 149 .- Condicións de uso	89
Art. 150 .- Condicións hixienico-sanitarias	90
Art. 151 .- Reservas de prazas de aparcadoiro	90
Art. 152 .- Condicións estéticas	90
CAPÍTULO IV .- ZONA DE USOS AGRARIOS (UA)	90
Art. 153 .- Determinacións xerais	90
Art. 154 .- Condicións de edificabilidade	90
Art. 155 .- Condicións de uso	90
Art. 156 .- Condicións hixienico-sanitarias	91
Art. 157 .- Condicións estéticas	91
CAPÍTULO V .- ZONA DE EQUIPAMENTOS	91
Art. 158 .- Determinacións xerais	91
Art. 159 .- Condicións de edificabilidade	91
Art. 160 .- Condicións de uso	92
Art. 161 .- Condicións hixiénico-sanitarias	92
Art. 162 .- Condicións estéticas	92
CAPÍTULO VI .- ZONA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	92
Art. 163 .- Determinacións xerais	92
Art. 164 .- Condicións de edificabilidade	93
Art. 165 .- Condicións de uso	93
Art. 166 .- Condicións hixiénico-sanitarias	93
Art. 167 .- Condicións estéticas	93



TÍTULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER XERAL

Art. 1.- Fins e obxetivos

Segundo establece a Disposición transitoria quinta, da Lei 5/2016, de 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, vixente "Os concellos que á entrada en vigor desta lei contén cun plan especial de protección anterior á entrada en vigor da Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia, relativo a un conxunto histórico e ao amparo de leste exerzan as competencias de autorización previstas na lexislación anterior, seguirán exercéndooas durante un prazo de dous anos desde a entrada en vigor desta lei, durante o cal deberán de proceder á súa adaptación a esta lei, para poder exercer as competencias previstas no artigo 58."

O casco histórico conta cun Plan Especial para ordenar o espazo do dito Conxunto, aprobado definitivamente en sesión da Comisión Provincial de Urbanismo do 9 de maio de 1995

O Plan Especial do Casco Histórico de Allariz (no sucesivo PECHA) ten coma finalidade a regulación dos usos do solo e a edificación no ámbito do dito Casco Histórico, tal e coma este se define nos Planos de Ordenación; que á súa vez, recollen as determinacións do PXOM aprobado definitivamente o 4 de setembro de 2003 (no sucesivo PXOM), e todo elo ao abeiro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG) e no decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da LSG (en diante RLSG) , e de calquera outra lexislación sectorial que sexa de aplicación no presente caso.

Son obxectivos do dito Plan os así especificados no apartado 3.2 da Memoria Xustificativa do presente PECHA.

Art. 2.- Documentación

O presente Plan Especial consta dos seguintes documentos:

- DOC. I.- MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA
- DOC. II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- DOC. III.- PLANOS DE ORDENACIÓN
- DOC. IV.- NORMAS URBANÍSTICAS
- DOC. V.- ESTUDO ECONÓMICO
- DOC. VI.- CATÁLOGO
- DOC. VII.- DOCUMENTO DE CONSULTAS



Art. 3.- Ámbito

O ámbito do Plan Especial é o fixado polo PXOM; e aparece expresado graficamente en tódolos planos do presente documento.

Art. 4.- Vixencia

- 1 A eficacia do acto de aprobación definitiva é a entrada en vigor do PECHA aprobado, quedará condicionado a que o acordo de aprobación definitiva se publique, no prazo dun mes dende a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia, e o documento que conteña a normativa e as ordenanzas, no Boletín Oficial da Provincia.
- 2 O presente PECHA terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa revisión ou eventuais Modificacións (Art. 82.1 LSG).

Art. 5.- Clasificación do solo

O solo ordenado polo PECHA DE ALLARIZ ten, na súa totalidade, a calidade de urbano; basicamente, na modalidade de consolidado. O desenvolvemento do solo consolidado levarase a cabo conforme ao previsto no propio PECHA DE ALLARIZ, con aplicación, no seu caso, de Estudos de Detalle e documentos de xestión e urbanización.

Art. 6.- Relación do PECHA, coa lexislación urbanística e sectorial

- 1 O PXOM establece a obriga de desenvolver un Plan Especial de Protección e Reforma Interior no ámbito do Casco antigo de Allariz, cuxas determinacións para o seu desenvolvemento se especifican nos art. 269 a 276 da súa Normativa.
- 2 De conformidade co expresado nos apartados anteriores, o presente PECHA, redactouse conforme ás determinacións da lexislación urbanística e sectorial vixentes seguintes:
 - a) LEXISLACIÓN URBANÍSTICA.
 - a)-1 Lei 2/2016 del solo de Galicia. (LSG)
 - a)-2 Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da LSG (RLSG)
 - b) NATUREZA, PAISAXE E MEDIO AMBIENTE. O ámbito do conxunto histórico, atópanse afectados polas determinacións das leis de protección e conservación da natureza, a paisaxe e o medio ambiente seguintes:
 - b)-1 Lei 5/2006, do 30 de xuño, para a protección, conservación e mellora dos ríos galegos.
 - b)-2 Lei 7/2008, do 7 de xullo de 2008, de protección da paisaxe de Galicia.
 - b)-3 Lei 1/1995, do 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.
 - b)-4 Lei 8/2002, do 18 de decembro, de protección do ambiente atmosférico de Galicia.



- b)-5 Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental
- b)-6 Lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera
- b)-7 Lei 5/2019, de 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia.
- c) PATRIMONIO CULTURAL. A vila de Allariz tamé se atopa afectados polas determinacións de:
 - c)-1 O Decreto 571/1963, do 14 de Marzo (polo que se protexen os escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico de máis de 100 anos).
 - c)-2 O Decreto 449/1973 do 22 de Febreiro (polo que se protexen os hórreos e cabazos de máis de 100 anos).
 - c)-3 O Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre o Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia.
 - c)-4 A Lei 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia, pola que o presente PECHA, queda sometido á obriga de incorporar nas súas determinacións o que dispoña o futuro Plan Especial de Protección do Camiño de Santiago, tal e como se establece no seu Art. 75.2.
 - c)-5 A lei 16/1985, do patrimonio histórico español.
 - c)-6 O Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica de Galicia.
 - c)-7 O Decreto do 22 de abril de 1949 sobre castelos españois.
- d) ESTRADAS. No tramo das estradas OU-300 e OU-0320 que discorren polo oeste e suroeste o ámbito do casco histórico, serán de aplicación as servidumes ás que se refire a lei 8/2013, do 28 de xuño de estradas de Galicia e o decreto 6/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento xeral de estradas de Galicia.
- e) TELECOMUNICACIÓNS. Todo o ámbito do PECHA está suxeito ás determinacións da lei 11/2022, de 28 de xuño de 2022, xeral de telecomunicacións.
- f) ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS E URBANÍSTICAS. No ámbito do conxunto histórico tamén será de aplicación o Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento e de execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Art. 7.- Interpretación do PECHA

- 1 Sen prexuízo das facultades que corresponden á Xunta de Galicia e aos Tribunais de Xustiza, a interpretación do presente PECHA corresponde ao Concello de Allariz e realizarase de acordo cos criterios establecidos nos apartados seguintes.
- 2 Terán carácter normativo os Planos de Ordenación, as Normas Urbanísticas e o Catálogo. Os restantes documentos citados no Art. 2 da presente Normativa, terán carácter informativo e



xustificativo do PECHA.

- 3 As dúbidas na interperetación do PECHA debidas ás imprecisións ou contradicións de documentos de igual rango normativo resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e, aplicando o principio xeral de interpretación integrada do PECHA.
- 4 En caso de discrepancias entre o contido dos documentos gráficos e escritos, prevalecerá o disposto no texto sobre o debuxo e o catálogo sobre os documentos gráficos e a normativa xeral
- 5 As discrepancias que poideran existir entre planos de escalas diversas, resolveranse a favor daquelas que conteñan maior detalle. En calquer caso prevalecerá a información das fichas de catalogo.



TÍTULO II.- NORMAS PARA O DESENVOLVEMENTO, XESTIÓN E EXECUCIÓN DO PECHA

CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PECHA

Art. 8.- Instrumentos de desenvolvemento

- 1 O desenvolvemento e execución das determinacións contidas no PECHA levaranse a cabo mediante a redacción dos seguintes instrumentos:
 - a) Estudos de detalle.
 - b) Proxectos de urbanización e de obras ordinarias.
 - c) Proxectos de edificación.
- 2 Os plan especiais, estudos de detalle e demais documentos de desenvolvemento do PECHA, deberán ser sometidos ao informe da consellaría competente en materia de patrimonio cultural,

Art. 9.- Estudos de detalle

- 1 De conformidade co establecido no art. 79 LSG, poderán redactarse Estudos de Detalle adicionais para quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas con algúns ou varios dos seguintes obxectivos:
 - a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes de elementos ou tramos da rede viaria.
 - b) Ordenar os volumes edificables.
 - c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación, complementarias das establecidas neste PECHA.
 - d) Cando por motivos de ordenación e de parcelario, un soar dea fronte a dúas rúas non contiguas, e poidese dar lugar a solucións inadecuadas por contar as rúas con diferentes rasantes, ou outras causas, o volume edificatorio resultante poderá compoñerse mediante estudos de detalle, sempre que non se supere o aproveitamento máximo edificable que correspondería ao aplicar as alturas máximas permitidas a cada rúa e o volume edificable do soar será o resultante da intersección dos planos de cuberta
- 2 Na adaptación ou reaxuste de aliñacións e rasantes non se poderá propoñer a alteración das existentes que o PECHA mantén, nin a apertura de novas vías que non estean previstas no PECHA.



- 3 A ordenación de volumes deberá ter en conta, en todo caso, os seguintes principios xerais de deseño:
- a) As novas construcións que se proxecten non deixarán medianeiras vistas.
 - b) As medianeiras existentes que quedaran vistas nas edificacións contiguas, serán tratadas debidamente.
 - c) Respectarase no posible o arboredo existente, incorporándoo preferentemente ao espazo público.
 - d) As aliñacións interiores que se adapten ou readapten procurarase que coincidan coas aliñacións das edificacións contiguas existentes.
- 4 Os estudos de detalle, de acordo co art. 79 da LSG, en ningún caso poderán:
- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
 - b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
 - c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.
 - d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no PECHA que desenvolvan ou completen.
 - e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables establecidas ou a intensidade de uso.
 - f) Parcelar o solo.
 - g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o PECHA.
 - h) Establecer novos usos ou ordenanzas.
- 5 Os estudos de detalle que complementen a ordenación de ámbitos con uso de vivenda conterán, de acordo co establecido no art. 4 do decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Gacicia (en diante NHV), unha memoria xustificativa da súa adecuación ás citadas Normas.
- 6 Os Estudos de Detalle que desenvolvan a ordenación do presente PECHA, conterán a documentación á que se refire o artigo 193 do RLSG ou norma regulamentaria que o substitúa no momento da tramitación.
- 7 Os servizos técnicos municipais poderán solicitar información sobre o edificio. Para tal fin facilitaráselles a entrada e os medios necesarios para facer as comprobacións que consideren oportunas, podendo requirir todo tipo de información complementaria.



Art. 10.- Proxectos de urbanización e de obras ordinarias

- 1 A execución material das determinacións do PECHA e dos plans especiais e estudos de detalle que o desenvolvan e complementen, no relativo ás obras de urbanización, realizarase mediante proxectos técnicos os cales, segundo o seu obxecto, incluíranse nalgunha das seguintes clases:

- a) Proxectos de urbanización.

- a)-1 Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e dotacións establecidos neste PECHA ou no planeamento que o desenvolve (Art. 96.1 LSG).

- a)-2 Os proxectos de urbanización deberán resolver o enlace dos servizos urbanísticos do ámbito que comprendan cos xerais aos que se conecten, para o cal verificarán que estes teñen a suficiente dotación ou capacidade, para absorber os aumentos polos que se houbesen de ver afectados coas obras proxectadas.

- a)-3 Os proxectos de urbanización non poderán modificar as previsións do presente PECHA ou do planeamento que o desenvolva, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras.

- a)-4 Os proxectos de urbanización conterán a documentación esixida no Art. 96.3 LSG e serán tramitados de conformidade co disposto no Art. 96.4 LSG.

- b) Proxectos de obras ordinarias.

- b)-1 Naqueles casos de obras necesarias ou complementarias coas de edificación, que non teñan por obxecto desenvolver integramente o conxunto de determinacións do presente PECHA poderán realizarse proxectos de obras ordinarias.

Art. 11.- Proxectos de edificación

- 1 As obras de edificación que puidesen desenvolverse no ámbito do PECHA intégranse nos grupos seguintes:

- a) Obras nos edificios existentes.

- b) Obras de demolición.

- c) Obras de nova edificación.

- 2 No CAPÍTULO II do TÍTULO III da presente Normativa, relativo á tipificación das actuacións de edificación defínense e clasifícanse as distintas actuacións nas edificacións, conforme aos grupos establecidos anteriormente.



CAPÍTULO I .- XESTIÓN URBANÍSTICA DO PECHA

Art. 12.- Medidas de financiamento oficial

- 1 Aos efectos do disposto no Real Decreto 903/2022, de 9 de marzo, polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda 2022-2025, na resolución do 12 de xullo de 2022 polo que se fai público o Convenio coa Comunidade Autónoma de Galicia para a execución do citado plan, a **Área de Rehabilitación Integral** e a declarada o 5 de xullo de 1996 no Conxunto Histórico de Allariz.



TÍTULO III.- NORMAS DE INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO

CAPÍTULO I.- LICENZAS

Art. 13.- Actos suxeitos a licenza municipal

Estarán suxeitos a previa licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo establecidos no Art. 142.2 LSG e Art. 351.1 RLSG.

Art. 14.- Actos suxeitos a autorizacións previas á licenza municipal

- 1 ACTOS EN TERREOS DE DOMINIO PÚBLICO. Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo fosen realizados en terreos de dominio público, esixirase tamén licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar, por parte da organización xurídico-pública titular do dominio público (Art. 144.1 LSG).
- 2 ACTOS SUXEITOS A AVALIACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística municipal requirisen previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ambiental ou efectos ambientais dictada polo órgano ambiental competente, o cuando fuera negativa o se hubieran incumplido las medidas correctoras determinadas en la misma.(Art. 144.3 LSG).
- 3 ACTOS AUTORIZABLES POLA COMUNIDADE AUTÓNOMA OU DOUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS. Non poderán concederse licenza sen que se acredite o outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais de outras administracións públicas cando fose procedente (Art. 144.4 LSG).
- 4 ACTOS EN ELEMENTOS CATALOGADOS E NOS SEUS CONTORNOS DE PROTECCIÓN. En aplicación do disposto no Art. 39.1 e no Art. 65 LPCG, calquera obra ou intervención nos elementos catalogados ou nos seus contornos de protección, precisarán autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural, tendo en conta as excepcións previstas na propia LPCG e na lei 1/2019.

Art. 15.- Concesión de licenzas

- 1 Previamente á solicitude de licenza presentarse no Concello unha reportaxe fotográfica en cor, referida ao edificio no seu conxunto e aos seus elementos máis característicos, tanto no exterior coma no interior da edificación, xa sexan volumétricos, espaciais, estruturais, decorativos ou outros, así como da súa relación co ámbito. Sobre a base da devandita



reportaxe e a ficha correspondente do PECHA, en caso de que apareza algún elemento de valor merecedor de protección non recollido nas fichas do catálogo do PECHA, o técnico municipal poderá, se é o caso, obrigar a conservar, restaurar ou consolidar, para os efectos de que estes aspectos se reflectan no correspondente proxecto técnico, cuestión que podera estar determinada igualmente pola consellería competente en materia de patrimonio cultural no correspondente trámite de autorización previa.

2 Os proxectos de obra axustaranse ao disposto no PECHA DE ALLARIZ conforme ás seguintes regras:

a) Cando se trate de actuacións en parcela illada, é dicir sobre a finca existente, por non determinaren as normas a necesidade de inclusión en Areas de Reparto nin haber necesidade de execución conxunta dun Polígono, o proxecto deberá xustificar:

a)-1 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.

a)-2 O cumprimento das condicións xerais de planeamento aplicables á área de que se trate.

a)-3 O estrito cumprimento das condicións específicas aplicables á parcela en cuestión que se conteñen na correspondente Ficha Individual do Catálogo.

Art. 16.- Actos suxeitos a comunicación previa

1 Serán consideradas, no ámbito do PECHA, como actos sometidas a comunicación previa, os seguintes:

a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis.

b) A execución de obras ou instalacións menores.

c) A instalación e o inicio de actividades (licenzas de actividade ou de instalación e de apertura ou funcionamento) económicas, empresariais, profesionais, industriais ou comerciais excepto o exercicio de actividades e a apertura de establecementos sometidos a outro réxime de intervención administrativa pola normativa sectorial que resulte de aplicación ou o exercicio de actividades que non estean vinculadas a un establecemento físico.

d) O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de calquera clase.

e) A primeira ocupación dos edificios.

f) A modificación do uso de parte dos edificios e instalacións, en xeral, cando non teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio nin implantar un uso residencial.



- g) A apertura dos establecementos públicos e a organización de espectáculos públicos e actividades recreativas están sometidas ao réxime de comunicación previa agás nos casos en que por razóns de interese xeral sexa necesario a obtención de licenza municipal, conforme o establecido na lexislación vixente.
 - h) A instalación de invernadoiros.
 - i) A colocación de carteis e paneis de propaganda visibles desde a vía pública, sempre que non estean en locais pechados.
 - j) Os cerramentos e valados de predios.
 - k) As instalacións e construcións de carácter temporal destinadas a espectáculos e actividades recreativas
 - l) Cambios de titularidade de actividades e de obras. Non en tanto, en ningún caso, producirán efectos as comunicacións previas de cambio de titularidade respecto de locais ou inmobles nos que cesase a actividade por tempo superior ininterrompido de un (1) ano.
- 2 Non poderá esixirse a obtención de licenza previa de instalacións, de funcionamento ou de actividade, nin outras de clase similar ou análogas, de acordo co artigo 34 da Ley 9/2014, de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións, para a instalación das estacións ou infraestruturas radioelétricas empregadas para a prestación de servizos de comunicacións electrónicas dispoñibles para o público.
- 3 Para a intalación de redes públicas de comunicacións electrónicas ou de estacións radioelétricas en dominio privado distintas das sinaladas no parágrafo anterior, non se poderá esixir a obtención de licencia ou autorización previa de instalacións, de funcionamento ou de actividade, ou de carácter medioambiental, nin outras licencias ou aprobacións de clase similar ou análogas que suxeiten á previa autorización de dita intalación, no caso de que o operador presentase á administración pública competente para o outorgamento da licencia ou autorización un plan de despliegue ou instalación de rede de comunicacións electrónicas, no que se comtemplen ditas infraestruturas ou estacións, e sempre que o citado plan fose aprobado por dita administración.

Art. 17.- Actos suxeitos a licencia de obra

- 1 Quedarán suxeitas a licenza municipal previa de obra, no ámbito do PECHA, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os seguintes actos de uso do solo e do subsolo:
- a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, conforme á normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.
 - b) As intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados polos seus



singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.

- c) As demolicións, salvo as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística.
- d) Os muros de contención de terras, cando a súa altura sexa igual ou superior a metro e medio.
- e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.
- f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de leiras, cando non formen parte dun proxecto de reparcelamento urbanístico.
- g) A localización de calquera instalación de uso residencial, xa sexan provisionais ou permanentes.
- h) A talla de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando dita talla derívase da lexislación de protección do dominio público, agás as autorizadas en solo rústico polos órganos competentes en materia forestal.

Art. 18.- Documentación para a intervención no ámbito PECHA

- 1 As solicitudes de licenza de obras de edificación realizaranse mediante os modelos aprobados polo Concello e aportando como mínimo a documentación seguinte:
 - a) INSTANCIA, ou no seu caso, impreso normalizado, no que conste:
 - a)-1 Nome, apelidos, datos do DNI, teléfono e domicilio dos interesados.
 - a)-2 Identificación da finca sobre a que se pretende actuar, indicando a dirección completa da mesma e sinalando a quen corresponde a titularidade da mesma.
 - a)-3 Índole da operación, obra ou instalación para a que se solicita licenza e demais circunstancias, segundo o tipo de licenza solicitada.
 - a)-4 Se as obras para as cales se solicita licenza comportan a execución de derribos, escavacións, terrapléns, desmontes ou rebaixa de terras, deberán presentarse os documentos necesarios para efectuar ditos traballos.
- 2 Para a realización de calquera tipo de obra nas edificacións ou nos soares do ámbito PECHA, deberá achegarse, ademais:
 - a) Plano de situación, no que se recolla o elemento no que se intervéñe ou o elemento do catálogo afectado e, no seu caso, a traza do Camiño de Santiago.
 - b) Alzados de detalle, a escala adecuada, tanto exteriores como interiores, no que se recolla tanto a propio inmovible como os da rúa nas que está inserido, os materiais empregados na



nova edificación, texturas, cores, como mínimo o tramo comprendendo 50 metros arriba e 50 metros abaixo do solar obxecto de licenza. En dito alzado reflectiranse as alturas das edificacións existentes, alturas de cornixas, distancias entre forxados, rasante da rúa e, no seu caso, escalonamentos entre edificios.

- c) Detalles constructivos a escala adecuada, para poder valorar detalladamente a intervención a realizar e o seu grado de integración e o cumprimento das determinacións do PECHA.
 - d) Perspectivas de conxunto ou fotomontaxes, para poder valorar a integración da obra pretendida.
 - e) Fotografías que recollan as características orixinais do lugar ou do elemento no que se intervéen e, no seu caso, fotografías do Camiño, se se trata de intervencións dentro do trazado ou área de protección do mesmo.
- 3 No caso que sexa preciso a realización dunha actividade arqueolóxica, previa á solicitude de licenza, procederase á autorización e resolución do proxecto seguindo a tramitación do expediente previsto nos artigos 4, 5 e 6 do Decreto de 10 de xuño de 1997 nos que se regula a actividade arqueolóxica.
- 4 Non se poderá conceder licenza ata que sexa realizada a mencionada actividade arqueolóxica, nos casos en que sexa preciso, e se obteña a correspondente autorización consellería competente en materia de patrimonio cultural previa á licenza municipal.
- 5 En calquera caso, o concello poderá requirir calquera tipo de información complementaria, debido as peculiaridades dun inmovible ou entorno.

Art. 19.- Requisitos para o outorgamento de comunicación previa de obra

- 1 A solicitude de comunicación previa de obra realizarase mediante a presentación no Rexistro do Concello, da seguinte documentación:
- a) Instancia definida no Art. 18
 - b) Plano de situación sobre cartografía do PECHA, e plano de emprazamento que recolla a parcela, a edificación e as vías de acceso, acotando as dimensións en planta das edificacións, distancias a lindeiros e as vías de acceso.
 - c) Fotografías do estado anterior das obras.
 - d) Memoria valorada onde se describa a actuación a realizar e o seu presuposto económico e, no seu caso, acompañarase esbozo que defina graficamente a proposta. En función do tipo de obra tamén se acompañará esbozo do estado inicial da construción para permitir comparalo co esbozo do estado final da construción.



- 2 As actuacións que excedan as de mantemento sobre os bens declarados ou catalogados exixirán a elaboración do correspondente proxecto de intervención, que conterá os seus datos de identificación, o estudo do ben e da súa documentación histórico-artística, a análise previa física, química ou biolóxica, segundo o caso, fichas de diagnose do seu estado de conservación, a proposta e metodoloxía de actuación, a análise crítica do valor cultural e da avaliación da proposta, as técnicas, produtos e materiais que se van empregar, a documentación gráfica da actuación, o programa de mantemento e conservación preventiva así como unha memoria finalizada a actuación asinada por un técnico ou unha técnica competente, na que se recolla todo o proceso do traballo seguido, segundo o indicado polo artigo 43 da LPCG.

Art. 20.- Requisitos para o outorgamento de licenzas de obra

- 1 Constitúen licenzas de obra maior aquelas que pola transcendencia das actuacións esixen unha tramitación e unha documentación rigorosas. Esixirase a tramitación por este procedemento de tódalas actuacións para as que se precise a presentación de proxecto básico ou de execución.
- 2 A solicitude de licenza de obra maior realizarase mediante a presentación no Rexistro do Concello da seguinte documentación:
 - a) Instancia definida no Art. 18
 - b) Para a solicitude de licenza de obras maiores de edificación e a súa concesión será suficiente a presentación do proxecto básico, no que se definirán as características xerais das obras e as súas prestacións mediante a adopción e xustificación de solucións concretas, xunto cunha declaración responsable do técnico redactor do proxecto na que se indique que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade para o exercicio da profesión.
 - c) O inicio da execución das obras estará condicionado á presentación do proxecto de execución, que se entregará no rexistro do Concello antes de que transcorra o prazo fixado na resolución da licenza concedida co proxecto básico.
 - d) Folla de encargo visada polo Colexio Profesional correspondente, acreditativa da designación da dirección facultativa da obra e coordinación de seguridade.
 - e) Carta de pago da preceptiva taxa.
 - f) Impreso de datos estatísticos relativos ás características da edificación.
 - g) Autorización da comunidade de propietarios cando a obra afecte a elementos comúns e non sexa promovida pola propia comunidade.
 - h) Compromisos urbanísticos e cesións de terreos sobrantes necesarios para vía pública.



- i) O proxecto que se presente deberá xustificar nunha memoria na que se realice unha análise dos elementos discordantes existentes na edificación así como aquelas medidas tendentes a súa adecuada adecuación o regulado por esta normativa
- j) A solicitude de licenzas de obra maior para intervencións que afecten a elementos catalogados ou os seus entornos de protección, incluído o Camiño de Santiago, acompañarán xunto coa documentación citada anteriormente a establecida no Art. 18 da presente normativa así como a elaboración do correspondente proxecto de intervención, que conterá os seus datos de identificación, o estudo do ben e da súa documentación histórico-artística, a análise previa física, química ou biolóxica, segundo o caso, fichas de diagnose do seu estado de conservación, a proposta e metodoloxía de actuación, a análise crítica do valor cultural e da avaliación da proposta, as técnicas, produtos e materiais que se van empregar, a documentación gráfica da actuación e o programa de mantemento e conservación preventiva segundo o indicado polo artigo 43 da LPCG.

Art. 21.- Prazos para a resolución das licenzas

- a) As peticións de licenza de obra resolveranse no prazo de tres meses, a contar dende a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do Concello. (Art. 143.2 LSG).
- b) Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística, emitidos polos servizos correspondentes do Concello de ALLARIZ (Arts. 143.2 LSG e 354.3 RLSG).

Art. 22.- Caducidade de licenzas

- 1 No acto de outorgamento da licenza determinaranse os prazos de caducidade das mesmas por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción das mesmas. No seu defecto, o prazo para a iniciación das obras maiores non poderá exceder de seis meses e o de remate de tres anos, desde a data de outorgamento da licenza, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses (Art. 145.1 LSG).
- 2 No caso de obras menores, o prazo para a iniciación das obras non poderá exceder de tres meses e o de remate dun año, desde a data de outorgamento da licenza, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses.
- 3 Os municipios poderán conceder prórrogas dos referidos prazos da licenza, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado.
- 4 A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento con audiencia ao interesado.



CAPÍTULO II .- TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Art. 23.- Tipos de obra nos edificios existentes

1 Co fin de determinar os contidos xerais das actuacións nos edificios, no presente Capítulo defínense os tipos de obras que poderían realizarse nos edificios existentes no ámbito do PECHA:

- a) De investigación.
- b) De valorización.
- c) De mantemento.
- d) De conservación.
- e) De consolidación.
- f) De restauración.
- g) De rehabilitación.
- h) De reestructuración.
- i) De ampliación.
- j) De reconstrucción.

Art. 24.- Obras de investigación

Son aquelas accións que teñan como obxectivo ampliar o coñecemento sobre o ben ou seu estado de conservación e que afecten directamente ao seu soporte material. Inclúe as accións e procedementos necesarios para elaborar un diagnóstico e caracterizar os materiais e os riscos que afectan o ben.

Art. 25.- Obras de valorización

Son aquelas medidas e accións sobre os bens culturais ou o seu ámbito próximo que teñan por obxecto permitir a súa apreciación, facilitar a súa interpretación e acrecentar a súa difusión, especialmente no ámbito educativo, e a súa función social.

Art. 26.- Obras de mantemento

1 Son aquelas actividades cotiás, continuas ou periódicas de escasa complexidade técnica sobre o soporte material dos bens ou o seu ámbito próximo para que manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos.



- 2 Ademais serán aqueles procedementos e actuacións de monitorización que teñan por obxecto realizar o seguimento e a medición das lesións, dos axentes de deterioración ou dos posibles factores de risco, e os dirixidos a implantar e desenvolver accións de conservación preventiva.

Art. 27.- Obras de conservación

Son aquelas medidas e accións dirixidas a que os bens conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten á súa funcionalidade, ás súas características formais ou ao seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou a alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño, pero si actuacións no seu ámbito co obxecto de evitar as causas principais da súa deterioración.

Art. 28.- Obras de consolidación

Son aquelas accións e medidas dirixidas ao afianzamento, o reforzo ou a substitución de elementos danados ou perdidos para asegurar a estabilidade do ben, preferentemente co uso de materiais e elementos da mesma tipoloxía que os existentes, ou con alteracións menores e parciais dos seus elementos estruturais, respectando as características xerais do ben.

Art. 29.- Obras de restauración

- 1 Son aquelas accións para restituír o ben ou as súas partes ao seu debido estado, sempre que se dispoña da documentación suficiente para coñecelo ou interpretalo, con respecto aos seus valores culturais.
- 2 A restauración pode implicar a eliminación de elementos extraños ou engadidos sen valor cultural ou a recuperación de elementos característicos do ben, conservando a súa funcionalidade e estética.

Art. 30.- Obras de rehabilitación

- 1 Son aquelas accións e medidas que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou novo compatible cos valores orixinais dun ben ou dunha parte del, que poden supor intervencións puntuais sobre os seus elementos característicos e, excepcionalmente e de maneira justificada, a modificación ou a introdución de novos elementos imprescindibles para garantir unha adecuada adaptación aos requirimentos funcionais para a súa posta en uso.
- 2 Inclúense as accións destinadas á adaptación dos bens por razón de accesibilidade.
- 3 De conformidade co establecido no Art. 8 das NHV-2010, distínguense os seguintes TIPOS DE OBRAS DE REHABILITACIÓN, que poderán presentarse individualmente ou asociados entre si:
 - a) OBRAS DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL: Son as que teñen por obxecto proporcionar ao



edificio seguridade construtiva garantindo a súa estabilidade e resistencia mecánica.

- b) OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DO EDIFICIO: Son as obras que afectan aos elementos comúns da edificación e que teñen por obxecto proporcionar ao edificio mellores condicións no relativo aos requisitos básicos do Código Técnico da Edificación ou mellorar as súas condicións de accesibilidade e que non estean incluídas nos demais tipos de obras.
 - c) OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DA VIVENDA: Son obras realizadas no interior dunha vivenda existente que teñen por obxecto proporcionar a esta mellores condicións no relativo aos requisitos básicos do Código Técnico da Edificación sen alterar a súa distribución interior
 - d) OBRAS DE REMODELACIÓN DO EDIFICIO: Son aquelas obras que teñen por obxecto acadar algún dos seguintes resultados:
 - d)-1 Variar os límites das vivendas existentes dentro dos límites da edificación orixinal.
 - d)-2 Variar o número de vivendas existentes dentro dos límites da edificación orixinal.
 - d)-3 Execución de baleirados que impliquen a eliminación ou substitución, total ou parcial, da estrutura do solo que afecte dúas ou máis vivendas.
 - d)-4 Creación de novas vivendas adecuando ao uso de vivenda espazos existentes na edificación orixinal que anteriormente non tiñan ese uso.
 - e) OBRAS DE REMODELACIÓN DE VIVENDA: Son aquelas que, realizadas dentro dos límites da vivenda orixinal, teñen por obxecto a variación de distribución interior desta para adecuala ás necesidades dos usuarios, mellorar as condicións relativas aos requisitos básicos do Código Técnico da Edificación ou mellorar as súas condicións de accesibilidade.
- 4 Evitaranse os intentos de reconstrución, salvo que se utilicen partes orixinais dos mesmos e poida probarse a súa autenticidade. Se se engadisen materiais ou partes indispensables para a súa estabilidade ou mantemento, as adición deberán ser recoñecibles e evitar as confusións miméticas.

Art. 31.- Obras de reestructuración

Son aquelas accións de renovación ou transformación en inmobles nos que non se poida garantir o seu mantemento ou o seu uso polas súas malas condicións de conservación ou por deficiencias estruturais e funcionais graves e que poden supor unha modificación da súa configuración espacial e a substitución de elementos da súa estrutura, acabado ou outros determinantes da súa tipoloxía, cun alcance puntual, parcial ou xeral.



Art. 32.- Obras de ampliación

Son aquelas accións destinadas a complementar en altura ou en planta bens inmobles existentes con criterios de integración compositiva e coherencia formal compatibles e respectuosos cos seus valores culturais preexistentes.

Art. 33.- Obras de reconstrucción

- 1 Son aquelas accións destinadas a completar un estado previo dos bens arruinados utilizando partes orixinais destes cuxa autenticidade poida acreditarse.
- 2 Por razóns xustificadas de recomposición, interpretación e correcta lectura do valor cultural ou da imaxe do ben, admitíranse reconstrucións parciais de carácter didáctico ou estrutural que afecten a elementos singulares perfectamente documentados.

Art. 34.- Tipos de obra de demolición

- 1 As actuacións de demolición poden ser:
 - a) DE DEMOLICIÓN TOTAL: Cando a actuación leva consigo a desaparición total dun edificio, aínda que na parcela sobre a que estivese implantado permanezan outros edificios, sempre que estes poidan seguir funcionando independentemente.
 - b) DE DEMOLICIÓN PARCIAL: Cando soamente se elimine parte dunha edificación.

Art. 35.- Tipos de obra de nova edificación

- 1 As obras de nova edificación comprenden os seguintes tipos:
 - a) OBRAS DE SUBSTITUCIÓN: Son aquelas obras mediante as que se derruba totalmente unha edificación existente e no seu lugar se constrúe unha nova.
 - b) OBRAS DE NOVA PLANTA
 - b)-1 CONVENCIONAIS: Son aquelas obras mediante as cales se edifica un soar baleiro. Non serán consideradas obras de nova planta aquelas construcións levantadas sobre un soar no cal existía unha edificación cuxa fachada se conserva, aínda que se produza o baleirado da edificación principal (Art.3.B NHV-2010).
 - b)-2 DE INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA: Son aquelas obras que teñen por obxecto a construción de vivendas novas que, polas especiais características dos seus futuros usuarios, requiran unha resposta alternativa aos modelos tradicionais de utilización de vivendas e/ou prevexan a utilización de materiais e solucións construtivas innovadoras, diferentes dos sistemas habitualmente na construción de edificios ou vivendas (art. 3 C) NHV-2010). As edificacións de innovación tipolóxica e construtiva estarán suxeitas ao trámite de excepción ao que se refire o ANEXO II, apartado II.4 das NHV-2010. Para as obras de



ALFONSO
BOTANA



nova planta de innovación tipolóxica e construtiva que afecten os elementos catalogados ou nos seus contornos de protección requirirase a autorización da Consellería competente en materia de patrimonio cultural antes do outorgamento da licencia de obra.



TÍTULO IV.- ORDENANZAS XERAIS DE EDIFICACIÓN E DE ESTÉTICA URBANA

CAPÍTULO I.- CONDICIONS XERAIS

Art. 36.- Ámbito de aplicación

As presentes normas xerais da edificación, serán de aplicación no ámbito do PECHA. O non recollido ou previsto nas normas do PECHA requirirá autorización da Consellería de Cultura, de conformidade co disposto no artigo 34 da LPCG.

Art. 37.- Aliñacións

- 1 Entenderase por aliñación aquela liña establecida polo presente PECHA ou polo planeamento de desenvolvemento ou, no seu defecto, polo organismo administrativo actuante, que fixa o límite das parcelas de carácter privado cos solos destinados a vías, espazos libres ou equipamentos de uso público.
- 2 Con carácter xeral as aliñacións actuais mantéñense e terán o carácter de aliñación oficial. No caso de necesitar modificala realizarase unha modificación puntual do plan.

Art. 38.- Rasantes

- 1 As rasantes oficiais son os perfís das vías, rúas ou prazas existentes ou as que establece o presente PECHA nas ordenacións detalladas en solo urbano non consolidado, así como as que estableza o planeamento de desenvolvemento.
- 2 Con carácter xeral as rasantes actuais mantéñense e terán o carácter de rasantes oficiais, salvo que o PECHA ou planeamento de desenvolvemento sinalasen outras.

Art. 39.- Parcela

- 1 Enténdese por parcela a superficie real do terreo, deslindada como unidade independente e identificada polos seus lindeiros e a súa superficie.
- 2 Con carácter xeral deberá manterse o parcelario existente, coas excepcións reguladas expresamente na presente Normativa e definidos nos planos de ordenación.
- 3 Con carácter excepcional e de maneira xustificada, permitirase segregacións e agupacións a través dun "Estudo pormenorizado de segregación e/ou agregación de parcelas". Dito estudo deberá contar informe favorable da consellería competente en materia de patrimonio cultural.



Art. 40.- Fondo edificable

- 1 É a dimensión da profundidade da edificación entre dous planos opostos de fachada, medida perpendicularmente á aliñación oficial en cada punto desta.
- 2 En xeral mantéñense os fondos edificables existentes, fixándose nos planos de ordenación ou na ordenanza de cada zona. Se a parcela non contan con liña de fondo, significará que non é edificable,

Art. 41.- Recuado

- 1 Enténdese recuado á anchura da franxa de terreo comprendida entre a aliñación de referencia e a liña de edificación, tanto en solo como en subsolo.
- 2 A efectos do presente PECHA, diferéncianse os seguintes recuados:
 - a) RECUADO FRONTAL: É a anchura da franxa de terreo comprendida entre a aliñación exterior e a liña de edificación.
 - b) RECUADO A LINDEIROS: É a anchura da franxa de terreo comprendida entre os lindeiros da parcela e as correspondentes liñas de edificación.

Art. 42.- Soportais

Os soportais non se consideran elementos tradicionais do núcleo polo se prohibe a súa incorporación. Permítense unicamente o mantemento das existentes nas mesmas condicións tipolóxicas e construtivas.

Art. 43.- Altura da edificación

- 1 Enténdese por altura da edificación, a dimensión vertical da parte do edificio que sobresaia da cota de referencia do terreo para a medición de alturas. Con carácter xeral mantéñense as alturas existentes.
- 2 Nas edificacións distínguense os seguintes tipos de alturas.
 - a) ALTURA DE CORNIXA: É a que se mide desde a correspondente COTA DE REFERENCIA, ata a intersección da cara superior do último forxado co plano de fachada do edificio.
 - b) ALTURA TOTAL: É a que se mide desde a correspondente COTA DE REFERENCIA, ata o cumio máis alto do edificio.



- 3 As edificacións existentes cuxa altura máxima exceda da definida no plano correspondente, entenderase que se atopa en situación xenérica de disconforme coa ordenación, estando ao disposto no art. 90 LSG e no PXOM de Allariz.
- 4 As altura de cornisa, regularanse nos planos de ordenación e nas fichas do catálogo, polo presente PECHA, en función dos edificios existentes en cada tramo de rúa.

Art. 44.- Medición de alturas

- 1 En edificación pechada e, en xeral, nas tipoloxías nas que non se esixa recuado da edificación respecto á aliñación exterior, a cota de referencia para a medición da altura do edificio corresponderase coa rasante da beirarrúa no punto medio da fachada do edificio.
- 2 Nas tipoloxías nas que se esixe recuado respecto á aliñación oficial, a cota de referencia para a medición de alturas será a rasante natural do terreo medida no punto medio da fachada do edificio.

Art. 45.- Cuberta e construcións por riba da altura máxima de cornixa

- 1 Por enriba da “altura máxima de cornixa”, permítese a construción de cubertas e os elementos de construción e instalacións seguintes:
 - a) Chemineas de ventilación e extracción de fumes.
 - b) Escaleiras de conservación de cubertas.
 - c) Calquera elemento das instalacións do edificio cuxa situación por riba da altura máxima de cornixa resulte obrigada por motivos técnicos.
- 2 Os elementos enumerados nos apartado a), b) e c) do apartado 1 anterior, deberán recuarse da fachada de forma que non sexan visibles dende ningún lugar do espazo público especialmente dende o castelo e, en todo caso, deberán recuarse como mínimo 2 metros dende a liña de fachada. Se fose imposible cumprir esta condición, deberá xustificarse razoadamente a súa necesidade na solicitude da licenza.



3 CUBERTAS

- a) Enténdese por cuberta da edificación, os elementos construtivos que pechan o volume edificado por enriba da cara superior do último forxado.
- b) As vertentes que conforman as cubertas serán continuas e sen quebras nin curvase cunha pendente máxima de 40°, salvo os casos expresamente indicados nas fichas individuais. En caso de existir edificacións colindantes a pendente deberá de equipararse á de ditas construcións sempre que non supere o máximo establecido salvo casos debidamente xustificados e aceptados polo concello.
- c) A altura máxima de cumio non superará os 4,00 metros, medidos desde a cara superior do forxado que forma o teito da última planta. En caso de existir edificacións colindantes a altura deberá de equipararse á de ditas construcións sempre que non supere o máximo establecido salvo casos debidamente xustificados e aceptados polo concello.

Art. 46.- Plantas da edificación

- 1 Serán plantas ou pisos do edificio todos e cada un dos niveis construídos no que é susceptible de dividirse horizontalmente mediante seccións por calquera plano vertical.
 - a) Planta baixo cuberta.
 - b) Planta piso.
 - c) Planta baixa.
 - d) Planta soto.
- 2 Na nova edificación, así como en actuacións de reestruturación dos edificios existentes prohibense as entreplantas ou similares, considerándose como planta completa calqueira que sexa a súa superficie construída e a tódolos efectos.
- 3 Se pola configuración do terreo as condicións antes indicadas varían ao longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas plantas que nese caso as cumpran.

Art. 47.- Planta baixo cuberta

- 1 É aquela planta comprendida entre a cara superior do último forxado e a cara inferior da cuberta.
- 2 No espazo baixo cuberta permítense:
 - a) Os usos definidos na ordenanza correspondente.
 - b) Usos non vivideiros como rochos, tendeiroiro a cuberto e as instalacións indicadas no



apartado 1 do Art. 45 anterior.

- c) Usos vivideiros: Se o espazo baixo cuberta se utiliza como vivenda deberá cumprir as condicións e dimensións establecidas no apartado I.A.2.4.2 das NHV-2010. Non se poderán configurar de maneira independente polo que deberán estar vinculadas funcionalmente a vivenda da planta inferior.

3 Iluminación e ventilación:

- a) A iluminación e ventilación do espazo baixo cuberta haberá de resolverse mediante fiestras situadas nos testeiros ou polas fiestras inclinadas seguindo a mesma inclinación que o faldon de cuberta.
- b) A proporción entre ocos e macizos deberá responder a mesma composición establecida para a fachada na que se sitúe debendo ademais cumprir as seguintes condicións:
- b)-1 Ancho e lonxitude máxima de oco: 1,00 metro.
- b)-2 Distancia mínima o peche lateral: 1,00 metro.

Art. 48.- Planta baixa

- 1 Ten a consideración de planta baixa aquela planta inferior do edificio onde a distancia vertical entre a cara superior do seu forxado de solo e o nivel da rasante situada por debaixo daquel non excede 1 metro, ou naqueles casos en que a distancia vertical desde a cara superior da placa que forma o seu teito ata o nivel de rasante é superior a 1 metro.
- 2 Si pola configuración do terreo as condicións antes indicadas varían ao longo da liña de edificación exterior, a calificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas plantas que nese caso as cumpran.
- 3 A altura libre da planta baixa, entre pavimento rematado e teito estará comprendida entre 2,50 metros e 3,50 metros, ámbalas dúas inclusive. Esta altura poderá ser superada en edificacións singulares que teñan unha regulación específica ou legal, como mercados, espectáculos públicos, pavillóns deportivos, igrexas, etc.
- 4 Nas edificacións existentes, poderase reducir as alturas indicadas de maneira xustificada, principalmente por manter a situación dos forxados orixinais, debendo cumprir en todo caso a normativa sectorial correspondente para cada uso concreto.

Art. 49.- Planta piso

- 1 Son as plantas situadas por enriba do forxado de teito da planta baixa, excluindo o baixo cuberta.
- 2 A altura libre mínima das plantas piso será a establecida no apartado I.A.2.4.1 das NHV-2010 ou



norma que a substitúa.

Art. 50.- Planta soto e semisoto

- 1 Terá a consideración de planta soto aquela planta situada por debaixo doutra planta, na cal a cara inferior do forxado que forma o seu teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúe o acceso cando o uso deste sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.
- 2 Terá a consideración de planta semisoto aquela planta situada por debaixo da planta baixa, na cal a distancia vertical desde a cara superior do forxado que forma o seu teito ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúe o acceso cando o seu uso sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio. Cando a dita distancia exceda 1 metro, considerarase planta baixa
- 3 A altura libre entre pavimento rematado e teito estará comprendida entre 2,20 metros e 3,00 metros, ámbalas dúas inclusive.
- 4 A realización de sotos e semisotos se permite unicamente a efectos de integrar o edificio a configuración do terreo natural ou os colindantes. Non se permite a súa realización de maneira xeral en calquera outra circunstancia.

Art. 51.- Voos da edificación

- 1 Considéranse voos aqueles elementos que sobresaen do plano de fachada.
- 2 O saínte máximo para os voos poden ser ocupables ou habitables como: balcóns, balconadas, miradoiros e galerías será de 0,50m.
- 3 Nas cornixas o saínte máximo da cornixa de calquera edificación non superará 0,30 metros sobre o plano da fachada, independentemente do ancho da rúa o que da fronte
- 4 Prohíbense calquera solución diferente e os corpos voados pechados
- 5 Os voos separaranse da medianeira un mínimo de 0,60 metros.
- 6 A cuberta das galerías irá en continuacion co faldon de cuberta. Non levaran cornixas.
- 7 Prohíbese a formación de voos prolongando o forxado en todo o seu canto, debendo realizarse con estruturas suplementarias como losas ou outros elementos singulares.



Art. 52.- Entrantes

Prohíbese a formación de entrantes no plano de fachada para a formación de terrazas ou balcóns.

Art. 53.- Soportais

Os soportais non se consideran elementos tradicionais do núcleo polo se prohibe a súa incorporación.

Art. 54.- Patios de quinteiro

- 1 Son os que se obteñen por aplicación a cada unha das parcelas das normas de fondos da edificación.
- 2 Nas parcelas onde non haxa construcións e/ou xardíns protexidos, poderá edificarse a totalidade da parcela soamente na planta de soto (sempre que este se poida construír, por seren positivo o informe arqueolóxico preceptivo), e sempre que o forxado do seu teito permita, polo menos nun 75 % da súa superficie, a colocación dunha capa de terra vexetal para axardinamento de 0,80 m. de espesor.
- 3 No nivel da planta baixa permitirase unha ocupación máxima do 25 % da parcela libre de edificación para garaxes ou alpendres auxiliares á vivenda ou para almacéns no caso doutros usos principais, cun máximo de 50 m². Estas edificacións serán de planta baixa, cunha altura máxima de 3 metros e poderán situarse exentas, en contacto co peche do lindeiro sen prexuízo a terceiros ou apegadas á edificación principal.
- 4 Nos casos onde xa se ocupase máis superficie de parcela con edificacións complementarias, respectarase esa ocupación, se nada se di en contra na Ficha Individual correspondente.
- 5 As pistas deportivas, as piscinas e as áreas de xogo ao aire libre poderán instalarse en calquera lugar da parcela sen gardar recuados

Art. 55.- Patios de luces

- 1 Para as obras de nova planta ou nas de reestruturación de edificios existentes cando sexa factible sen atender contra dos valores que encerre a edificación, os patios de parcela cumprirán cos seguintes requisitos:
- 2 A forma do mesmo permitirá trazar no seu interior unha circunferencia de, como mínimo, 3 metros de diámetro.
- 3 As luces rectas dos locais habitables serán como mínimo de 1/3 da altura do muro fronteiro. O patio manterá a dimensión en toda a súa altura.



Art. 56.- Paredes medianeiras

- 1 As paredes medianeiras que fiquen ou vaian a ficar ao descuberto, aínda que sexa temporalmente, deberán tratarse con materiais de cerramento, con textura e cor que estean en concordancia cos empregados na fachada. Cando menos irán enfusadas e pintadas, prohibíndose todos aqueles materiais que non sexan aceptables como tratamento de fachada.
- 2 As medianeiras existentes no momento de aprobación do presente PECHA DE ALLARIZ deberán adaptarse a esta condición no prazo que se sinala, ou no seu defecto en catro anos.

CAPÍTULO III .- CONDICIÓN S ESTÉTICAS E TIPOLÓXICAS

Art. 57.-Eido de aplicación

- 1 As condicións de estética aplicaranse a tódolos tipos de "obras nos edificios" e ás "obras de nova edificación" que se executen en calquera parcela incluída no ámbito do PECHA, complementando o indicado na ficha individualizada do inmovible salvo disposición en contrario nas Normas Particulares desta Normativa, en cuxo caso, terán que respectarse estas últimas.
- 2 O Concello, en todo caso, poderá requirir os propietarios para que executen as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas.
- 3 O concello poderá solicitar informe non vinculante á Consellería de Cultura co fin de que a actuación se axuste ás condicións estéticas tanto do edificio como do Conxunto.

Art. 58.- Disposicións xerais

- 1 De conformidade co establecido no Art. 91 LSG, as construcións e instalacións deberán adaptarse ao ambiente en que estivesen situadas, e a tal efecto:
 - a) As construcións en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueolóxico, típico ou tradicional deberán harmonizar con el. Igualmente, cando sen existir un conxunto de edificios houberse algún de gran importancia ou calidade das características indicadas.
 - b) Nos lugares de paisaxe aberto ou natural, de carácter rural, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas ou tradicionais e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa, altura dos edificios, muros, peches, ou a instalación de outros elementos, limiten o campo visual para contemplar as beleza s naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia do mesmo ou limiten ou impidan a contemplación



do conxunto.

- c) A tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas características do entorno, e os materiais empregados para a renovación e acabado de fachadas e cubertas das edificacións e os cerramentos de parcelas deberán harmonizar coa paisaxe na que vaian a emprazarse.
- 2 O Concello poderá esixir a inclusión na documentación coa que se solicita a licenza, dun estudo de visualización da paisaxe urbano e rústico do estado actual, e do estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.
 - 3 O Concello poderá establecer criterios para determinar a disposición e orientación dos edificios no que respecta á súa percepción visual desde as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación.
 - 4 Queda prohibida a publicidade estática que, polas súas dimensións, localización ou colorido, non cumpran as anteriores prescricións.
 - 5 As construcións deberán presentar tódolos seus paramentos exteriores e cubertas totalmente rematadas, empregando as formas e materiais que menor impacto produzan, así como as cores tradicionais da zona ou, en todo caso, os que favorezan en mellor medida a integración no entorno inmediato e na paisaxe.
 - 6 As fachadas dos edificios e as súas paredes medianeiras, as que resulten visibles desde os espazos públicos, as situadas nos bordes urbanos e no límite de edificación exenta, as traseiras das edificacións que den a patio de mazá, deberán ter tratamento de fachada, mantendo ademáis as condicións de composición e materiais en coherencia cós da fachada principal ademáis de conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e estética.
 - 7 Os elementos discordantes deberán adaptarse canto antes á tipoloxía tradicional, e en todo caso, no momento de solicitude de licenza.

Art. 59.- Fragmentación de fachadas

- 1 O PECHA de ALLARIZ, en certos casos pode permitir actuacións unitarias sobre máis dunha parcela, pero no caso de que así se dispoña na Ordenanza aplicable será preceptivo que o proxecto recolla, mercé a elementos estruturais ou de composición a realidade parcelaria anterior. En calquera caso, limitárase 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.
- 2 Esta norma poderase flexibilizar se fica debidamente xustificado o axeitamento do ritmo e da secuencia de volumes da nova edificación ao contorno.
- 3 No caso dunha parcela illada, a media contabilizarase tomando os frontes de edificación dos

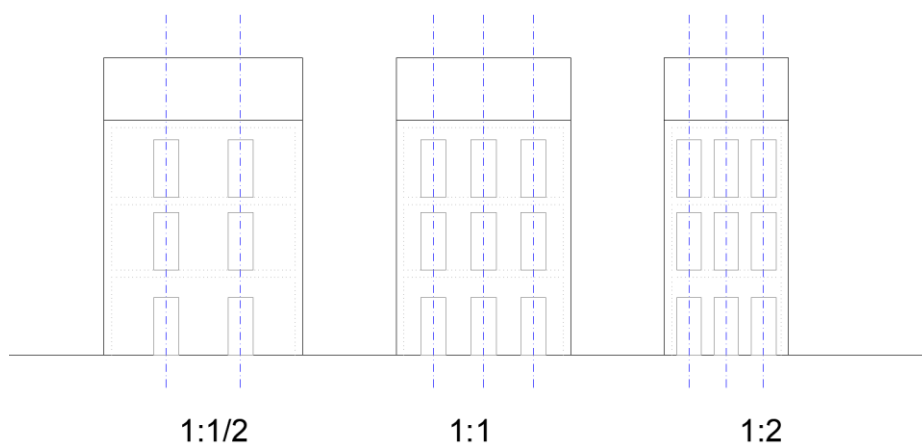


edificios do contorno inmediato.

- 4 En todo caso as actuacións unitarias en máis dunha parcela serán excepciónais e só en casos xustificados polo que deberán contar coa autorización expresa da consellería competente en materia de patrimonio cultural debendo cumprir as medidas de fraccionamento indicadas.
- 5 Estas medidas serán igualmente de aplicación, nos casos de parcelas existentes de tamaño ou frontes superiores á media dos tradicionais da zona, a efectos de non desfigurar a trama na que se insiren.
- 6 Respectando as condicións de fraccionamento indicadas admitirase a unión funcional de edificios existentes, naqueles casos nos que os inmobles contén cunha protección ambiental ou non contén con protección específica.

Art. 60.- Composición de fachada

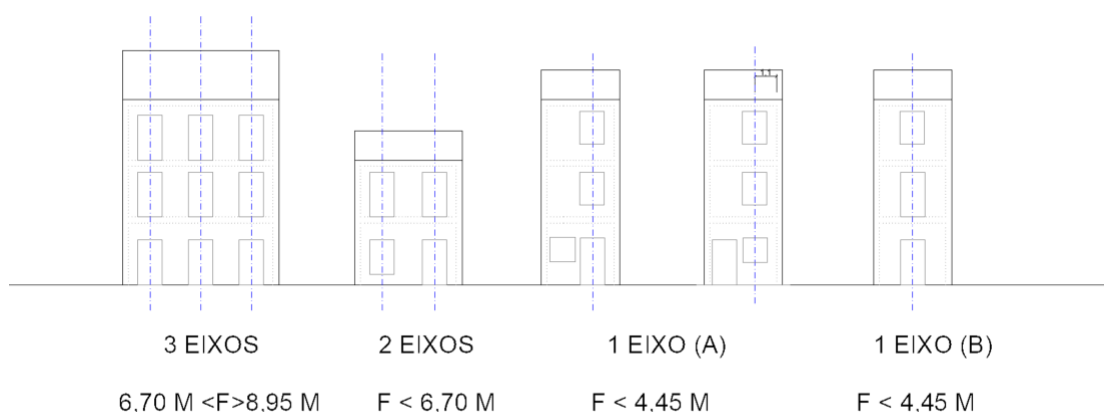
- 1 Con carácter xeral establécese que a composición de fachada estará ordenada a parte de eixes verticais, debendo coincidir os eixes de ocos verticalmente en todas as súas plantas, tendo en conta en todo caso a inserción do inmovle no alzado xeral da rúa, adecuando as solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos ás características tipolóxicas das edificacións entorno, salvo casos debidamente xustificados.
- 2 En particular, nos inmobles contiguos a edificacións obxecto de protección, adaptarán a súa fachada no posible a súa composición arquitectónica, de maneira que se garantice a harmonización do conxunto, deberán ser acordes coas características do elemento protexido en canto a; materiais, tipoloxía, ocos, etc.
- 3 Recoméndase a recuperación do ritmo muro-oco cercano a proporción 1:1 cun mínimo de 1:1/2 e un máximo de 1:2.



- 4 A dimensión horizontal dos ocos debe ser o mesmo en toda a composición da fachada, exceptuándose na formación de galerías.

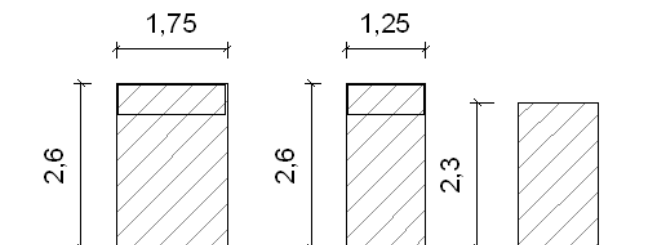


- 5 A distancia entre os ocos extremos e o límite da fachada ou o muro medianeiro si o houbera non será inferior á metade de dito oco.
- 6 Os ocos das plantas altas poderán iniciarse a altura do forxado correspondente cunha separación mínima o forxado superior de 0,30 m.
- 7 En función do ancho de fachada estábese, de maneira preferente os seguintes eixos de composición:



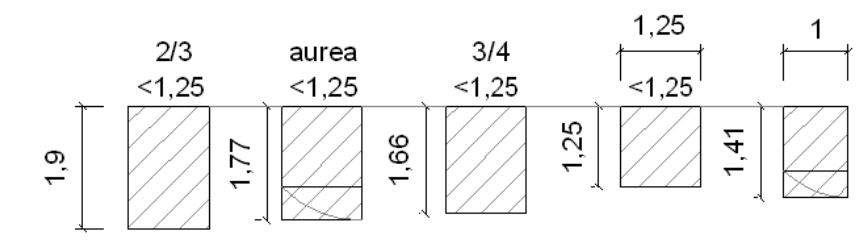
- 8 No caso de ampliacións de plantas, estas deberán de gardar proporción coas plantas xa existentes e a mesma composición, que deberá ser con solución de galería cando a planta inmediatamente inferior presente tal disposición. Neste sentido tomarase como altura da adición, a altura libre da planta existente inmediatamente inferior e como mínimo 2,50 m.
- 9 Recoméndase na proporción do oco, respectar a vertical do mesmo, tendendo a 2:1, admitíndose de ser o caso a proporción 1:1, na formación de ventás en planta baixa.

PORTAS

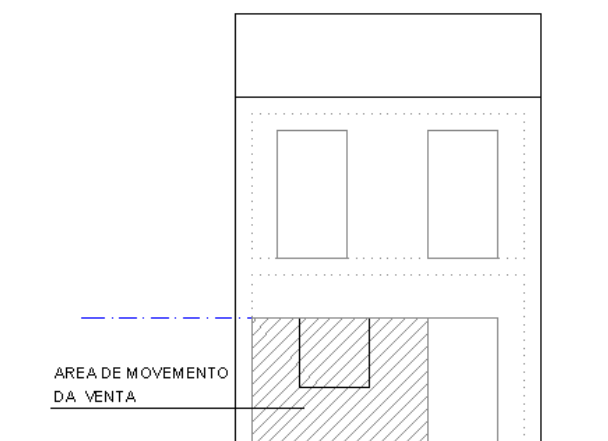




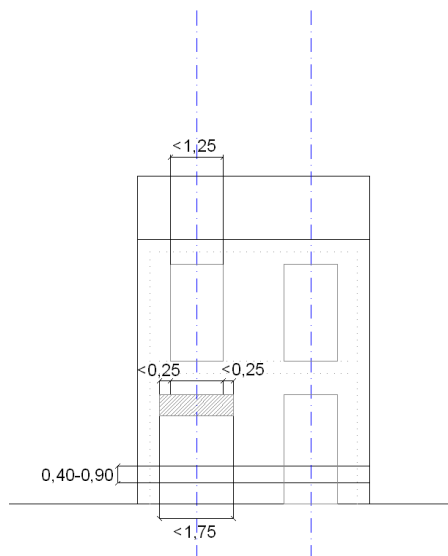
VENTAS



Art. 61.- Composición da planta baixa.



- 1 Nas plantas baixas, se gardará coherencia compositiva coas restantes plantas do inmobile, principalente na proporción dos ocos, ritmo e materiais de fachada, cunha anchura que non poderá exceder en 0,50 metros de anchura de ocos de fachada en plantas superiores, e nunca máis de 1,75 metros



- 2 En casos debidamente xustificados, permítese a apertura de portas de garaxe, máis a solución compositiva do alzado debe reflectir a mesma solución do resto da fachada, mantendo as liñas dos ocos superiores, de maneira que o oco quede integrado.

As portas de garaxe resolveranse coa mesma carpintería que no resto da edificación. Estes portalons terán despece vertical con apertura practicable en horizontal cara as xambas e un largo máximo de 2,20 metros. O espazo mínimo macizo entre o portalón e calquera outra apertura en fachada ou a medianeira será de 60 cms. Non se admitirán solucións de recollida en rolo, nin corre道ira, nin practicable en vertical cara ao dintel. O largo mínimo de fachada para estas composicións será de 6,50 metros e o sistema de apertura deberá xustificarse de maneira motivada e aceptada polo concello en función do tipo de edificio e o grao de integración da solución proposta.

- 3 Os ocos das plantas baixas poderán iniciarse a altura do forxado ou sobre un zócalo de 0,40 m a 0,90 m de altura.
- 4 En calquera caso, terán unha separación mínima o forxado superior de 0,30 m.

Art. 62.- Portadas e escaparates de locais

- 1 As portadas de locais comerciais e as súas portas de acceso (planta baixa), poderán quedar retranqueadas ás caras interiores do muro de fachada ou en posición intermedia debendo ser en todo caso congruentes coas do resto da edificación.
- 2 A carpintería exterior, preferentemente será igual á empregada en plantas superiores ou se prescindirá dela colocando o escaparate a oso.



Art. 63.- Estruturação da cuberta

- 1 Compatibilizarase o establecido no Art. 45 coas características da edificación lindeira, axustando, se é o caso, as pendentes das mesmas definidas nos planos de definición de cubertas.
- 2 En casos debidamente xustificados e aceptados polo concello, poderase admitir unha solución diferente sempre que se demostre aue a solución mellora a integración coas edificacións do entorno ou na mellora das condicións de salubridade da cuberta, sempre que non impliquen incremento da edificabilidade resultante

Art. 64.- Corpos voados.

- 1 Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías.
- 2 Permítese a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado de carácter tradicional, realizados en pedra granítica do país vista, nas súas diferentes tonalidades.
- 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 voos permitidos serán as seguintes:
 - a) Para edificios situados fronte a rúas inferiores a 4 m. non se permiten voos.
 - b) Para os situados fronte a rúas con ancho ≥ 4 metros os voos non superarán o 10 % do ancho da rúa, cun saínte máximo de 0,50m.
- 5 Prohíbese a formación de voos mercé á prolongación do forxado en todo o seu espesor, por producir solucións que non se axeitan ás características da arquitectura do Casco Histórico de Allariz. Xa que logo, recoméndase a formación do piso dos corpos voados permitidos mercé a estruturas complementarias (canzorros), co recrecido dos muros de cerramento, ou co deseño acaído do dito forxado (achafranado de arestas, frisos, etc.).
- 6 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 cadradas, ou rectangulares.
- 7 As cornixas poderán realizarse con pedra granítica do país vista, nas súas diferentes tonalidades, cobre visto ou madeira maciza nas cores definidas no Art. 66 desta normativa e non superará 0,30 metros sobre o plano da fachada.



SECCIÓN 1ª.- ACABADOS E MATERIAIS DE FACHADA

Art. 65.- Condicións xerais dos acabados e materiais de fachada

- 1 Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cor, etc, serán os predominantes no conxunto onde se sitúe a edificación. É dicir, pedra granítica do pais vista, nas súas diferentes tonalidades pardas, admitíndose o revestimento puntado ou encalado nas cores definidas no Art. 66 seguinte.
- 2 Recoméndase o emprego de pedra do pais apiconada ou abuxardada a man, nas súas diferentes tonalidades pardas para a construción das paredes de cerramento exterior. Na fábrica de cachotería ou na de mampostería desconcertada, recoméndase o enfusado, enlucido e pintado dos entrepanos, deixando só a pedra vista, de mellor calidade nos esquinais e nas xambas e linteis dos ocos practicados nos paramentos exteriores. Tamén se poderá permitir o uso doutro tipo de fábricas sempre que se enluzan e pinten. Será obrigado manter os materiais existentes en todas as edificacións catalogadas e naquelas que se sitúen entre dúas edificacións incluídas no Catálogo, sempre que estes sexan pétreos.
- 3 Os acabados serán lisos ou de textura de grao fino, excluíndose acabados de grao groso.
- 4 Autorízanse os acabados recebados e pintados.
- 5 Prohíbese a utilización de acabados ceramicos e os aplacados cerámicos e os aplacados ou chapados (agas os protexidos nas fichas do catalogo).
- 6 Non se admitirán despieces simulando sillería, nin debuxos xeométricos, os aplacados de pedra, os elementos prefabricados e o formigón visto salvo elementos puntuais.
- 7 Cando se dispoña de zócalo, este será de pedra granítica do pais vista, nas súas diferentes tonalidades pardas.
- 8 Evitaranse accións agresivas sobre os cerramentos.
- 9 Tanto nas novas edificacións coma nos inmobles non suxeitos a protección, deberá primar sempre o emprego dos materiais e técnicas tradicionais, co fin de acedar unha mellor integración.
- 10 As medianeiras teran o mesmo tratamento que as fachadas principais.
- 11 As medianeiras deben acabarse recebadas e pintadas, excepto aqueles muros medianeros en mampostería de pedra que, ademáis de recebados e pintados, poderán quedar encintados con mortero de cal en cor similar ao da pedra e sen sobresair desta, co fin de que quede a pedra á vista.
- 12 Prohíbese a imitación de materiais nobres, tales coma a pedra de gran, en acabados ou en



elementos ornamentais, así coma a utilización de falsos chapados, etc. por non constituíren achega de creatividade arquitectónica e desvirtuar a edificación xenuína do contorno. Tamén se prohibe a utilización da pedra de gran pulida cando non se utilice coma elemento estrutural.

- 13 Os morteiros a empregar para o encintado de muros de cachotería de pedra e para fabrica de cantería de pedra traballada serán a base de cal e a súa cor entoarase coa fábrica vista. A limpeza da pedra farase manualmente con cepillo de cerdas vexetais, prohibíndose expresamente os métodos agresivos como o chorreos de area ou auga a alta presión.

Art. 66.- Cores e materiais

- 1 Para a proposta das gamas de cor realizouse en base ao estudo de colorimetría das edificación existentes de referencia, complementario do realizado na Guía de Cor e Materiais de Galicia elaborada pola Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio. (Ver Anexo á Memoria-Guía de cor edificacións de referencia).
- 2 Para os cerramentos enfoscados e pintados, autorízanse as seguintes cores e a súa gama de cor correspondente tendente a branco, incrementando a súa luminosidade:

CERRAMENTOS			
MATERIAIS: -Pedra granítica do país vista, nas súas diferentes tonalidades -Revestimento pintado ou encalado nas cores definidas a continuación:			
COR NCS	EQUIVALENCIA RAL	EQUIVALENCIA RGB	
S4010-Y30R	7004	170 155 133	
S3010-Y20R	7032	189 175 148	
S3020-Y20R	1001	190 164 123	
S2005-Y50R	7047	209 203 189	
S2010-Y70R	7044	215 195 181	
S0510-R	9001	251 235 231	
S0505-Y80R	9016	252 247 240	
S4005-Y20R	7004	164 158 142	
S3010-Y80R	7032	186 169 159	
S3010-Y40R	7032	191 170 146	
S2020-Y40R	7032	215 180 144	



ELEMENTOS COMPOSITIVOS: ZÓCALOS, BALCÓNS, RECERCADOS			
MATERIAIS: -Balcóns e zócalos: pedra granítica do país vista, nas súas diferentes tonalidades -Cornixas: pedra granítica do país vista, nas súas diferentes tonalidades, cobre visto ou madeira maciza nas cores definidas a continuación. -Recercados pintados ou encalados nas cores definidas a continuación:			
COR NCS	EQUIVALENCIA RAL	EQUIVALENCIA RGB	
S6030-Y30R	8024	119 88 58	
S3010-Y20R	7032	189 175 148	
S6500-N	7003	109 112 110	
S6020-Y80R	8025	117 86 77	
S3560-Y50R	8023	160 90 49	
S3020-Y20R	1001	190 164 123	
S7010-R10B	7043	94 78 80	
S7010-Y90R	1035	99 84 80	
S1060-Y70R	3012	235 130 98	
S6010-Y50R	7023	124 108 94	
S4010-Y10R	7004	170 160 134	
S3020-Y20R	1001	190 164 123	
S1030-R70B	7047	182 203 240	

CARPINTARÍAS			
MATERIAIS: -Madeira maciza bernizada, pintada ou lacada, nas cores definidas a continuación. -Ferro pintado unicamente en portas de acceso á planta baixa, nas cores definidas a continuación.			
COR NCS	EQUIVALENCIA RAL	EQUIVALENCIA RGB	
S6005-B20G	7036	106 118 119	
S6020-Y80R	8025	117 86 77	
S5020-R	7039	135 104 104	
S5005-G50Y	7030	135 140 128	
S5030-Y50R	1011	142 100 74	
S4050-Y50R	8023	154 94 58	
S4005-G50Y	7004	155 161 146	
S2070-Y90R	3033	169 71 64	
S3040-Y50R	3012	188 126 88	
S2005-R70B	7047	199 207 213	
S1005-R80B	9002	225 235 240	
S1000-N	9003	236 240 237	
S8502-B	6016	25 77 77	
WHITE	9010	255 255 255	
S7020-B90G	6028	48 79 68	
S8505-B80G	6012	55 66 63	



S3060-R70B	5007	70 92 167	
S7010-R90B	7012	76 91 100	
S7005-R80B	7005	89 98 103	
S5020-R90B	5014	97 122 141	
S7005-Y80R	1035	99 93 88	
S4040-Y70R	1011	153 97 77	
S8505-G20Y	6012	56 65 59	
S6020-B70G	7005	72 107 100	
S7502-G	7012	84 92 89	

CERRALLERÍA

MATERIAIS:

- Madeira maciza lacada, nas cores definidas a continuación.
- Ferro ou fundición pintado nas cores definidas a continuación.
- Cobre acabado visto.

COR NCS	EQUIVALENCIA RAL	EQUIVALENCIA RGB	
S7010-Y30R	1035	103 91 76	
S6005-G20Y	7003	109 120 110	
S5030-R	8024	124 82 83	
S3050-R	8023	161 91 93	
S3502-R	9006	171 172 169	
S2005-G90Y	7047	209 210 192	
S0502-B	9010	243 253 254	
S8502-B	6016	25 77 77	
WHITE	9010	255 255 255	
S8502-G	6012	55 64 61	
S7010-R70B	7012	80 88 101	
S5020-B10G	5014	91 125 136	
S7010-R10B	7043	94 78 80	
S7502-G	7012	84 92 89	
S7502-Y	7012	89 91 85	

CUBERTA

MATERIAIS:

- Tella cerámica curva cor vermella ou mixta



BAIXANTES E CANLÓNS			
MATERIAIS: -Baixantes e canlóns de zinc ou cobre natural visto. -Protección de baixantes e fundición lacada na cor definida a continuación:			
COR NCS	EQUIVALENCIA RAL	EQUIVALENCIA RGB	
S5502-Y	9023	129 130 123	
S4005-B20G	9022	144 159 160	
S6005-B80G	7036	109 121 117	
S8502-G	6012	55 64 61	

- 3 As fachadas pintaranse na mesma cor en todas as plantas do edificio. Todas as fachadas pintaranse por completo seguindo o mesmo criterio. No caso de locais en planta baixa independentes do resto da edificación admitiranse o pintado en cores diferentes.
- 4 Respecto as carpinterías exteriores tan so poderá pintarse de cor diferente as da planta baixa.

SECCIÓN 2ª.- CARPINTERÍA E ELEMENTOS DE PROTECCIÓN

Art. 67.- Carpintería exterior

- 1 As carpintarías exteriores colocaranse a caras exteriores ou, no seu caso, na posición orixinal que quede definida por marcas nas canterías de recercados. Nas portas de acceso a locais comerciais e a vivendas poderá colocarse a caras interiores. A súa apertura poderá realizarse cara o interior e en calquera caso a súa disposición non invadirá o espazo da rúa.
- 2 As carpintarías, deberán realizarse en madeira pintada non barnizada, con tratamento de poro aberto segundo paleta de cores identificada no Art. 66 desta normativa.
- 3 Prohíbense as carpintarías metálicas, de aluminio na súa cor natural ou anodizado, o aceiro inoxidable e o pvc.
- 4 A cor a empregar será a definida na paleta de cores definida no Art. 66 anterior. Preferentemente, utilizaranse a cor orixinal ou na gama dos brancos.
- 5 Nos supostos de ampliación de plantas, as novas carpintarías exteriores haberán de respectar a disposición construtiva e materiais das existentes.
- 6 Na planta baixa, poderá executarse en diferente material e cor que nas plantas poidendo ser en ferro pintado e cor diferente dentro da gama indicada no Art. 66, de maneira prefente as cores máis oscuros e adicionalmente poderá colocarse a oso.
- 7 As persianas e os seus caixóns non poderán ser visibles dende o exterior. Como elementos de escurecemento poderán colocarse contraventás interiores de madeira, que serán da mesma



cor que a carpintería exterior do edificio.

Art. 68.- Ferraxaría

- 1 Permítese as reixas en planta baixa sen sobresair dos ocos da fachada.
- 2 A protección que se instale nas plantas baixas, debe estar incluída dentro da parte interior do vano, sen poder afectar de maneira negativa á imaxe da fachada, polos seus materiais, cores ou deseño. Nas plantas superiores poderá instalarse sobresaindo do oco da fachada.
- 3 No deseño dos elementos de ferraxaría deberanse optar por aqueles que non resulten disconformes coa tipoloxía existente no entorno evitando aqueles que non permitan a súa integración.
- 4 Nos balcóns as varandas serán de madeira lacada, ferro ou cobre. Prohíbense outros elementos metálicos pintados. Os balaústres compóranse igualmente por elementos de madeira lacada, ferro ou cobre segundo o indicado no Art. 66 para a Cerrallería.

Art. 69.- Baixantes de pluviais e canlóns

- 1 As baixantes de pluviais situaranse nos eixes de medianeira, podendo realizarse tanto a baixante como o canlón de ser vistos en zinc ou cobre ou aceiro galvanizado de sección circular ou semicircular respectivamente. Non se permite o uso do PVC.
- 2 A protección das baixantes que se colocará a nivel de planta baixa, será de fundición na cor indicada no Art. 66. Esta protección situarase, dende o nivel da rúa, ata 1,5 m de altura mínima.

SECCIÓN 3ª.- CUBERTAS

Art. 70.- Cubertas

- 1 A estrutura será de madeira en edificacións protexidas cun nivel integral ou estrutural así como en aquelas edificacións de marcada composición tradicional de máis de 50 anos que den fronte ao camiño de Santiago. Nos restantes casos poderá utilizarse calquera material.
- 2 A cubrición será forzosamente de tella de barro cocido propia do país (tella curva ou mixta).
- 3 Excepcionalmente, e sempre que se xustifique a necesidade ademais da non perturbación do entorno no que se insire, poderanse utilizar outros materiais sempre que sexan de carácter nobre, coma é o caso do cobre ou o zinc.
- 4 Os elementos que sobresaian da cuberta terán que ter un tratamento cromático semellante ao da cubrición, sempre que sexan construídos con materiais que precisen de pintura no seu acabado. Exclúense, loxicamente, tódolos elementos pétreos.



Art. 71.- Chemineas e condutos de ventilación

- 1 As chemineas realizaranse preferentemente metélicas ou do mesmo material que o resto das fachadas do edificio, non como a cuberta, prohibíndose as solucións de acabado falsas, en particular os chapados que revisten chemineas construídas en ladrillo para que semellen ser de cachotería ou de cantería.
- 2 En edificacións auxiliares poderán colocarse tamén chemineas en tubaría vitrificada en cor negra.

Art. 72.- Instalacións nos edificios

- 1 Todas as novas instalacións necesarias do edificio se realizarán seguindo os tendidos xa existentes e, sempre que sexan técnica e economicamente viables de forma soterrada, e todos os elementos e caixas de rexistro situaranse preferentemente no interior do edificio ou de maneira que queden integrados no resto da fachada, sen poder sobresair do plano vertical, salvo casos debidamente xustificados.
- 2 Cando non sexa posible o soterramento das liñas de instalación de servizos (telecomunicacións, electricidade, gas, ou outros), estas deberán ir ocultas pola fachada, empregando para tal efecto, caixa discreta que se pintara do mesmo cor que a fachada e que será de reducidas dimensións e preferentemente baixo a cornixa que conforma a cuberta.

Art. 73.- Antenas

Non se permite a instalación de antenas no ámbito do casco antigo.

Art. 74.- Peches de parcela

- 1 Autorízase e recoméndase o emprego de muros de fábrica de pedra e metodoloxía colocada tradicionalmente na zona, así coma aqueles cerramentos que se fagan con calquera clase de vexetación, cunha altura máxima de 2,00 metros.
- 2 O uso de materiais distintos á pedra para os cerramentos de fincas, únicamente permitirá na zona de Ordenanza de Edificación Extensiva, a base de bloques prefabricados de formigón, ladrillo ou semellantes, só se permitirá cando se enluzan e pinten ou encalen en branco ou cores claros dos indicados no Art. 66. Nestes casos autorízase tamén o emprego de reixas ou mallas metálicas pintadas. Neste caso recoméndase a súa cubrición de vexetación que os oculte total ou parcialmente, integrándoos no contorno.
- 3 A altura total do muro non poderá exceder 1,2 m. se este é opaco e de 2,00 m. se é translúcido (a base de enreixado, rede metálica ou vexetación). Os muros ou muretes de formigón prefabricado visto non excederán 1 m. de altura. Este tipo de cerramento só se autorizará nos lindeiros da finca que non dean a vías, prazas, espazos de dominio e uso público.



- 4 En todo o ámbito do PECHA, será obrigada a conservación dos muros de pedra tradicionais, cancelas de madeira ou metálicas e do arborado ou vexetación autóctona.

SECCIÓN 4ª.- TOLDOS E MARQUESIÑAS. RÓTULOS E ANUNCIOS

Art. 75.- Toldos e marquesiñas

- 1 Permítese a utilización das marquesiñas na planta baixa en rúas maiores de 4 metros sempre que se sitúen, como mínimo a unha altura de 2,70 m. da rasante da beirarrúa ou terreo, cun voo máximo de 0,60 m.
- 2 A instalación de toldos estará limitada a planta baixa nos locais comerciais da periferia do casco antigo, autorizándose de maneira xustificada en espazos que fronte a rúas cun ancho igual ou superior a 10 metros e cunha altura igual ou superior a 2,40 m.
- 3 Prohíbese o uso de elementos verticais nos toldos.
- 4 Nos edificios protexidos só se permitirán si se xustifica que non lle afecta negativamente e permite a apreciación do ben, e nestes casos non se permitirá ancoralos ás fachadas.
- 5 Terán que harmonizar co medio, fuxindo de cores rechamantes ou formas pouco acaídas e na solicitude previa presentárase documento no que se defina o deseño así como a identificación dos materiais cores e dimensións.

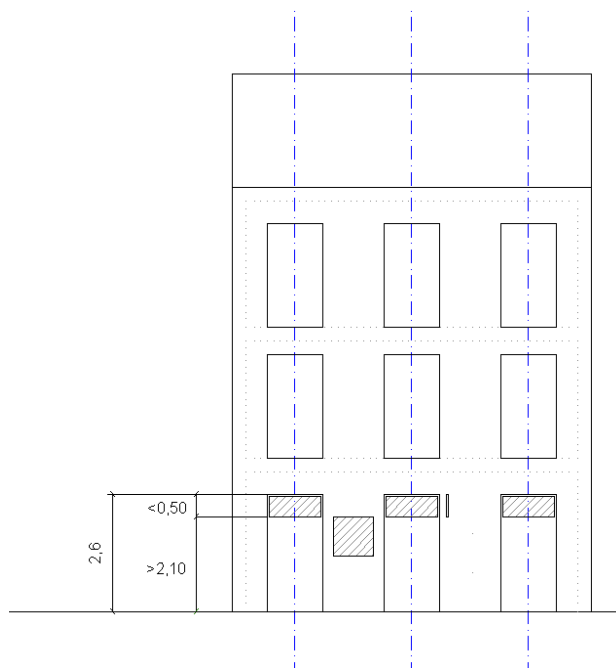
Art. 76.- Rótulos

- 1 Os rótulos ou letreiros comerciais deberán situarse a nivel de planta baixa, prohibíndose a súa utilización en plantas superiores.
- 2 Os rótulos deberán situarse nos vanos do inmovible, como parte do escaparate, na parte inmediatamente inferior o dintel cunha altura máxima de 0,50 metros.
- 3 Ademáis, pola singularidade do vano ou carpintería existente, poderán realizarse no macizo da fachada. Neste caso os rótulos só poderán ser de letras soltas en material nobre ou placas gravadas sobre a propia fachada.
- 4 Nos edificios catalogados, a incorporación de rótulos desenvolverase nos límites definidos polos ocos, deixando libres as xambas entre os mesmos e os linteis ou arcos correspondentes.
- 5 Finalmente, para anunciar actividades en plantas superiores, permitirase que a un lado do portal se coloquen placas gravadas en material nobre e cunha dimensión máxima de 30x20cm.
- 6 Os materiais empregados, pode ser a madeira, as chapas de aceiro, cobre, bronce, vidro, metacrílico, pintados ou no seu acabado natural, que garanten en todo caso a



uniformidade cromática e a integración estética co resto da fachada.

- 7 Non se colocaran luminarias nos muros de fachadas de edificios catalogados ou resoltos en cachotería de pedra.
- 8 Prohíbese a utilización do do PVC, o aceiro inoxidable, os carteis excesivamente chamativos, os rótulos luminosos e os publicitarios.



Art. 77.- Rótulos en bandeirola

- 1 Permítense os rótulos colocados e paneis perpendiculares a fachada, excepto en rúas de anchos menores a 3m, cunha dimensión máxima de 0,50x0,35m e a unha altura mínima de 2,10m dende a rasante da rúa.
- 2 Os materiais empregados, pode ser a madeira, as chapas de aceiro, cobre, bronce, vidro, metacrilato, pintados ou no seu acabado natural, que garanten en todo caso a uniformidade cromática e a integración estética co resto da fachada.
- 3 Prohíbese a utilización do PVC, o aceiro inoxidable, as bandeirolas excesivamente chamativas, os rótulos luminosos e os publicitarios.

Art. 78.- Proxectos de carácter excepcional

- 1 Cando o proxecto de edificación tivese grandes e recoñecidos méritos, en tanto que mostra do especial valor, terase en conta coma único criterio para a súa aprobación, con exclusión total ou parcial das condicións estéticas ás que se fixo mención nos Art. 57 ao Art. 77, a



harmonización estética e ambiental coas edificacións próximas e co contexto xeral do Casco Histórico de Allariz.

- 2 Para a admisión dos proxectos aos que se refire o apartado anterior será necesaria a autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural, no que se analizará especialmente o impacto do novo edificio en relación cos criterios xerais de ordenación.

CAPÍTULO IV .- OBRAS FÓRA DE ORDENACIÓN

Art. 79.- Réxime das edificacións e instalacións fóra de ordenación

1 CUALIFICACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN

- a) De conformidade coas disposicións contidas no Art. 90 LSG, os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva deste PECHA que resultasen desconformes co mesmo por estar afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións, equipamentos públicos ou, para as obras rematadas sen título habilitante existentes na zona de protección establecida nos artigos 92.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 217.1 do regulamento, serán sometidos ao réxime de "fóra de ordenación".
- b) O réxime previsto neste punto será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non este aprobada definitivamente a ordenación detallada de ditos ámbitos.
- c) A cualificación de "fóra de ordenación" non é aplicable aos inmobles catalogados por este PECHA, a excepción dos elementos destes inmobles para os que así veña establecido na ficha correspondente.

2 EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DESCONFORMES CO PLANEAMENTO. Ós efectos do Art. 90.2 da LSG, considéranse desconformes co planeamento, os edificios e instalacións que se atopen nas situacións seguintes:

- a) As edificacións e instalacións que non se adapten plenamente ás determinacións da mesma ou do resto de parámetros do presente PECHA así como á restante normativa de aplicación.
- b) Os que alberguen usos prohibidos segundo as ordenanzas de aplicación ou constitúan usos cuns efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes normas, polas ordenanzas municipais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.
- c) Tamén consideranse como edificacións desconformes co planeamento aquelas as que, tanscorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de



restauración da legalidade urbanística, non estean consideradas como fora de ordenación.

- d) A cualificación de “desconformes co planeamento” non é aplicable aos inmobles catalogados por este PECHA, a excepción dos elementos destes inmobles para os que así veña establecido na ficha correspondente.

3 OBRAS EN EDIFICACIÓNS.

- a) Nos edificios fóra de ordenación poderán autorizarse, obras de conservación e mantemento da edificación existente así como o cambio de uso por outro permitido na ordenanza de aplicación ou tolerado no caso de actividades en funcionamento, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles, sempre que exista renuncia expresa do solicitante de calquera incremento ao valor de expropiación ou indemnización.
- b) Nos usos e actividades distintas de vivenda que con anterioridade á aprobación do presente PECHA DE ALLARIZ se desenvolvesen nas edificacións que se atopen fóra de ordenación ou desconformes co planeamento, só se permitirá o mantemento deses usos polo titular actual da actividade e non se poderá traspasar a outro titular distinto, nin cambiar o uso a que se destinen no intre de se aprobar o presente PECHA DE ALLARIZ, aínda que o Concello poderá decidir extinguir esta actividade por incompatibilidade de uso co PECHA DE ALLARIZ, por producir molestias ou calquera outro tipo de trastorno no resto de usos que se desenvolvan lícitamente no seu contorno.
- c) Nos edificios desconformes co planeamento poderán autorizarse, así mesmo, obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestruturación e parciais e circunstanciais de consolidación así como todas aquelas obras que teñan por obxecto a adaptación das condicións de edificación e uso actuais ás condicións establecidas na ordenanza correspondente de aplicación, ademais de calquera obra destinada o mantemento das condicións de habitabilidade da propia edificación.
- d) Non se permitirá en ningún caso, o incremento de volume ou alteración estrutural dos inmobles fora de ordenación ou desconformes co planeamento.
- e) A substitución das edificacións existentes suporá a total adecuación das novas edificacións ás condicións de edificación, uso e estéticas establecidas na correspondente zona de ordenanza establecida polo PECHA.
- f) COMUNICACIÓN AO REXISTRO DA PROPIEDAD. O Concello comunicará ao rexistro da propiedade, a efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licenzas en “edificacións fóra de ordenación” identificadas no apartado 1 deste artigo.



TÍTULO V.- NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN E DE INFRAESTRUTURAS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES XERAIS

Art. 80.- Concepto e eido de aplicación

No ámbito do PECHA, as presentes Normas establecen:

- 1 As condicións que debe cumprir a rede viaria e os servizos de abastecemento de auga, saneamento e subministro de enerxía eléctrica, sen prexuízo das condicións específicas que determinen, no seu caso, os correspondentes Plans Especiais ou Proxectos de Urbanización.
- 2 As condicións que deben cumprir os espazos de uso público (rede viaria, aparcadoiros vinculados á rede viaria e ás vías de uso público) e elementos de urbanización, para eliminar e evitar a formación de barreiras urbanísticas, de conformidade coas disposicións contidas na Lei 10/2014 de accesibilidade e no RASB.

CAPÍTULO V .- DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 81.- Condicións de accesibilidade das redes viarias e dos aparcadoiros

- 1 En xeral, nos espazos viarios existentes o presente PECHA fomentará a súa peatonalización, restrinxindo o tráfico de vehículos ou a redución da velocidade dos mesmos a traves de cambios de pavimentos, estrechamientos viarios ou introducción de mobiliario urbano e arborado que provoquen unha maior humanización do casco antigo.
- 2 En aplicación das disposicións contidas na Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade e no Regulamento de desenvolvemento e execución da lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (RASB), as vías públicas e aparcadoiros deberán cumprir as seguintes condicións:
 - a) As vías públicas deberán ser adaptadas de acordo coas condicións esixidas no Art.15º del RASB ou normativa que o substitúa.
 - b) As características dos itinerarios peonís ou mixtos de peóns e vehículos, o seu deseño e trazado, así como as súas condicións suxeitaranse ao disposto no Art. 16º del RASB ou normativa que o substitúa..
 - c) Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, sexan de superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público ou dean servizo a equipamentos comunitarios, reservaranse con carácter permanente e tan próximo como



sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos acreditados que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

- d) As prazas adaptadas e itinerarios, cumprirán as condicións establecidas no Art. 21º del RASB ou normativa que o substitúa.

Art. 82.- Pasaxes en vías urbanas

O Concello poderá conceder dereito de pasaxe nas beirarrúas urbanas, os cales cumprirán as seguintes condicións:

- 1 As lonxitudes normalizadas dos pasaxes serán de 4, 6 ou 8 metros.
- 2 As pasaxes terán que concederse necesariamente cun dos seus extremos coincidindo cun dos extremos da fronte da finca para a que se conceden. De non ser así, a distancia entre os extremos da finca e os extremos da concesión da pasaxe será como mínimo de 5 metros. Cando sobre unha mesma finca existan dúas o máis pasaxes, estas deberán distar entre os seus extremos un mínimo de 5 metros.
- 3 As pasaxes terán a mesma rasante desde a aliñación da finca ata a beirarrúa, non podendo a súa concesión levar nin o rebaixe nin a elevación da mesma. Só se permitirá rebaixar o bordo cun ángulo de 45º desde a calzada ata o nivel da beirarrúa e esta obra realizarase a conta do concesionario da pasaxe.
- 4 En rúas arboradas, a concesión de pasaxes respectará o ritmo das árbores, ademais de outras condicións esixidas anteriormente.
- 5 As pasaxes peonís e mixtas establecidos na Lei 10/2014 de accesibilidade, cumprirán coas características e condicións previstas na mesma ou normativa que o substitúa.

Art. 83.- Calzadas

- 1 Os materiais e demais características técnicas do firme e da capa de rodadura das calzadas, deberán responder ás necesidades e intensidades de uso en cada tipo de vía.
- 2 Para calcular a pavimentación das calzadas na rede viaria definida no PECHA terase en conta, tanto o espesor das capas de firme necesario coma o material a empregar na capa de rematado superficial, en atención á intensidade e uso do tráfico que se prevexa (rodado, peonil ou mixto).
- 3 Na rede viaria rodada non se permitirá a utilización de materiais asfálticos naqueles elementos que non son definitorios da súa sección funcional, tales como beirarrúas, isletas... Cando existan desniveis na proximidade das vías, trataranse de forma que os noiros que sexan necesario executar teñan unha superficie que impida o corrento de terras, colocando muros de contención nos lugares necesarios e as correspondentes proteccións. Acerca dos muros de



contención realizaranse en cantería ou cachotería pétreo de gran, e composición semellante ao da pedra que se utiliza na zona. As diferenzas de nivel entre os distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.

- 4 Os materiais de pavimentación, así como a súa textura elixiranse de acordo cun código funcional que distinga, polo menos, o espazo rodado do resto.
- 5 A rede viaria de carácter peonil deberá utilizarse o enlousado de granito seguindo o mesmo formato existente no ámbito do PECHA .

Art. 84.- Servizos urbanos e aparcadoiros

- 1 A zona de servizos urbanos e aparcadoiros, é a zona do espazo público colindante coa calzada. Nela sitúanse os servizos urbanos e os aparcadoiros.
- 2 Na zona de servizos urbanos poderán ir colocados os elementos urbanos seguintes: paradas de autobús, contedores de vasoira subterráneos, buzóns postais, quioscos...
- 3 Na zona de aparcadoiro situaranse: Aparcadoiros de vehículos, zona de carga e descarga, parada de autobús e parada de taxis.
- 4 Nas zonas de estacionamento de automóbiles vinculadas á rede viaria aconséllase o emprego de pavimentación por elementos asentados en seco, prohibíndose o uso de materiais asfálticos.

Art. 85.- Beirarrúas

Son os espazos dedicados á circulación dos peóns. As beirarrúas cumprirán as seguintes condicións:

- 1 O espazo mínimo de beirarrúa estará totalmente libre de obstáculos.
- 2 Os materiais a utilizar no pavimento da beirarrúa poderán ser o empedrado de pedra, o lousado de pedra con rematado rugoso, terras estabilizadas, ou pavimentación por elementos asentados en seco sen prexuízo das actuacións de recuperación das antigas pavimentacións pétreas tratando de recuperar e respectar ao máximo a súa composición, materiais, embornais e demais elementos.

Art. 86.- Iluminación, arborado e mobiliario urbano

- 1 DIMENSIÓNS. O ancho mínimo do espazo onde se sitúan os elementos urbanos que cualifican a rúa como pode ser: a iluminación, o arborado e o mobiliario urbano, será de 1 metro.
- 2 ARBORADO



- a) Na elección do arborado terase en conta o seu tamaño, especie e tipo de folla, así como a escala da rúa onde se sitúa.
- b) Terán unha disposición e ritmos acertados segundo o tipo de rúa onde se atope.

3 ILUMINACIÓN

- a) A iluminación colocarse en función dos criterios de cálculo lumínico, e o seu tamaño e estética serán os apropiados segundo a zona onde se vaian a colocar, utilizando, de maneira preferente os deseños de liñas sinxelas.
- b) O seu uso será direccional cara ao solo, cubrindo as necesidades dos peóns e evitando en todo momento a contaminación lumínica.

4 MOBILIARIO URBANO. A efectos de aplicación do RASB, considéranse elementos do mobiliario urbano o conxunto de obxectos existentes nas vías e espazos públicos que se encontren superpostos ou apegados aos elementos de urbanización ou da edificación de forma que sexa posible o seu traslado ou modificación sen alteracións substanciais daquelas, tales como semáforos, postes de sinalización e similares, fontes públicas, papeleiras, veladores, marquesiñas, quioscos, contedores, varandas, bolardos, controis de aparcadoiro e calquera outros de natureza análoga. O mobiliario urbano cumprirá as seguintes condicións:

- a) Os elementos de mobiliario urbano deseñaranse e colocaranse de maneira que non obstaculicen a circulación das persoas e permitan, no seu caso, ser usados coa máxima comodidade.
- b) Os elementos do mobiliario urbano cumprarán as condicións esixidas na base 1.4 do código de accesibilidade do RASB ou norma que a substitúa.
- c) Os sinais de tráfico, semáforos, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se emprace nun itinerario ou espazo de acceso peonil, deberán ser deseñados e colocados de forma que resulten adaptados, emprazándose de maneira que non obstaculicen a circulación de calquera tipo de persoas e permitan, no seu caso, ser usados coa máxima comodidade, debendo cumprir coas condicións establecidas na Lei 10/2014 e no RASB ou norma que a substitúa.
- d) Os elementos saíntes que se empracen nas aliñacións das fachadas de edificios que interfiran un itinerario ou espazo peonil, deberán evitar en todo caso ser un obstáculo para a libre circulación de todo tipo de persoas, debendo cumprir coas condicións establecidas na Lei 10/2014 e no RASB ou norma que a substitúa.
- e) Producirase a tipificación dos elementos do mobiliario urbano e das actuacións na rede viaria mediante o desenvolvemento de proxectos específicos. Estes proxectos adaptaranse ás condicións seguintes:



e)-1 O mobiliario urbano que se indique nestes proxectos deberá estar executado con materiais de calidade (pedra de gran, característico da zona, de aceiro ou de madeira). O seu deseño garantirá a seguridade do seu uso polos cidadáns integrárase cos valores da zona na que se sitúe, fuxindo dos deseños estándares. Desaconséllase a utilización de verdes escuros, vermellos, branco ou semellantes e se recomenda a utilización do negro ou as cores neutras. Prohíbese en todo caso as cores rechamantes e os acabados brillantes nos elementos metálicos.

e)-2 Os farois estarán construídos con materiais tradicionais (fundición e forxa) e responderán a deseños non mistificados, recomendándose a sinxeleza nas liñas tanto dos pés coma nos báculos e outros soportes como nas luminarias para non perturbar nin por deseño nin por situación o ambiente nin a axeitada contemplación dos edificios de interese. A iluminación deberá fuxir do concepto de espazo - escenario, sen por iso deixar de cumprir coa función de iluminar, coidarase a intensidade conveniente da iluminación, tendendo a crear o clima axeitado ao carácter da vila. Quedan totalmente prohibidas as pantallas luminarias con tubos fluorescentes.

e)-3 Empregarase a madeira na protección dos contedores de vasoira.

e)-4 En canto ás papeleiras empregase o ferro na súa construción.

e)-5 As varandas de protección terán unha composición na que predomine a dimensión dos elementos horizontais sobre a dos verticais, procurando alcanzar a maior diafanidade posible. Os materiais a utilizar serán os que presenten as condicións axeitadas para resistir os efectos dos axentes atmosféricos e de utilización, recomendando o aceiro e a madeira. Prohíbese a construción de proteccións e varandas a base de elementos prefabricados cerámicos ou de formigón.

e)-6 O mobiliario temporal (mesas, cadeiras...) de locais comerciais, bares, cafetarías, etc, non poderá ser de PVC, debendo ser metálico, de madeira, fibras vexetais ou combinación dos anteriores. Quedará prohibida a publicidade de marcas comerciais nestes elementos, así como en cadeiras e mesas. No deseño utilizaranse os modelos de formas sencillas, de maneira preferente, que non menoscaben a percepción do conxunto.

Art. 87.- Instalacións urbanas públicas

- 1 Todas as novas instalacións por cable necesarias realizaranse seguindo os tendidos xa existentes e sempre que sexan técnica e economicamente viables de forma soterrada.
- 2 Co fin de substituír as instalacións aéreas existentes de forma progresiva, o concello de Allariz poderá realizar os convenios oportunos coas compañías subministradoras.
- 3 Os proxectos de urbanización contemplarán explicitamente esta condición.

Art. 88.- Condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas

- 1 De acordo co disposto no artigo 5 da Lei 10/2014, de 3 de decembro de accesibilidade da



Comunidade Autónoma de Galicia (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da normativa de accesibilidade que a desenvolvan), as novas urbanizacións deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público terán que se planificar e protexer de xeito que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na dita Lei. Para elo será obrigatoria a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de desenvolvemento do presente PECHA (no nivel que lles corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenan ou desenvolven) e en todos os proxectos de edificación e urbanización.

- 2 Así mesmo no presente PECHA xa se conteñen as medidas necesarias para a corrección das barreiras existentes no viario actual como a regularización e homoxeneización do enlousado de granito existente (na medida do posible, e dado o carácter deste espazo con valores a protexer), pero de calquera xeito, as vías públicas e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberanse adaptar de xeito gradual ás esixencias da accesibilidade das persoas con mobilidade reducida contidas na lei.
- 3 Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras, terán que conter as cláusulas precisas para que se produza o acaemento ás normas dispostas na Lei 10/2014, citada e os seus Regulamentos de desenvolvemento.



TÍTULO VI.- NORMAS XERAIS DE USO

Art. 89.- Ámbito de aplicación

- 1 As presentes normas serán de aplicación no ámbito do PECHA e para o non establecido pormenorizadamente nestas, estarase ao disposto nas Normas Xerais de Uso do PXOM do concello de ALLARIZ.
- 2 Cando existan normas aplicables de superior rango aplicaranse estas últimas, e as presentes Normas terán carácter complementario. En todo caso, sempre se aplicará a normativa máis restritiva ou protectora.

Art. 90.- Uso residencial

- 1 USO GLOBAL RESIDENCIAL. Enténdese por uso global residencial, aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio.
- 2 CATEGORÍAS. Dentro do uso global residencial, diferéncianse as seguintes categorías de usos pormenorizados:
 - a) C-1ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: Corresponde ao uso de os edificios nos que se desenvolven actividades relacionadas co aloxamento de familias o persoas, que habitan nunha única vivenda ou agrupación de vivendas (acaroadas ou illadas) destinándose cada unha a unha soa unidade familiar, localizadas nunha única parcela, con acceso independente.
 - b) C-2ª: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. É aquel edificio conformado por dúas ou máis vivendas nun único edificio, con elementos e accesos á vía pública ou a espazos libres públicos comúns para a totalidade de vivendas. Inclúe tamén o conxunto de usos complementarios ao principal de vivenda e compatibles co mesmo.
- 3 Non se consideran incluídos dentro do uso residencial, nin o uso hoteleiro nin o turístico.

Art. 91.- Uso industrial

- 1 USO GLOBAL INDUSTRIAL. Corresponde Defínese como industrial aquel uso que comprende as actividades destinadas ao almacenamento, distribución, obtención, elaboración, transformación e reparación de produtos.
- 2 CATEGORÍAS. Dentro do uso industrial establécense a seguinte categoría:
 - a) C-1ª Producción artesanal e oficios artísticos. Comprende as actividades cuxa función



principal é a obtención ou transformación de produtos, xeralmente individualizables, por procedementos non seriados ou en pequenas series, que poden ser vendidos directamente ao público ou a través de intermediarios.

- a) C-2ª. Talleres de reparación de produtos de uso doméstico. Comprende as actividades de reparación de obxectos de uso doméstico. Estes servizos poden levar incluída a venda directa ao público.

3 INDUSTRIA E ALMACENAXE COMPATIBLES CO USO RESIDENCIAL. Comprende as actividades industriais e de almacenaxe que son compatibles cos usos residenciais. Inclúense os talleres de artesanía e almacéns que cumpran as seguintes condicións:

- a) Non desprenderán gases, lixo, olores, nin orixinan ruídos nin vibracións que puideran causar molestias á veciñanza.
- a) As superficies e potencias máximas instaladas serán as seguintes: En planta baixa de edificio compartido: potencia máxima: 10 CV e en edificio exclusivo, potencia máxima 25 CV. En edificio exclusivo e compartido a superficie máxima en planta baixa non será superior a 300 m².
- b) Nesta categoría de industria compatible con vivenda inclúense a actividade artesanal e de manufactura e a de talleres de servizo e reparación (talleres de xoiaría e bixería, instrumentos musicais, laboratorios fotográficos, xoguetes e xogos, instrumentos de precisión, pequenos electrodomésticos

Art. 92.- Uso comercial

1 DEFINICIÓN. O uso comercial comprende os edificios ou locais de servizo público destinados a:

- a) A compra e venda de mercancías de tódalas clases incluído o almacenamento destas.
- b) A prestación de servizos persoais ao público en xeral.
- c) A uso mixto, con uso comercial, talleres ou pequena industria e almacenaxe de mercancías para a súa venda e distribución, sempre que predomine a parte comercial e de almacenaxe.

2 CATEGORÍAS. Dentro do uso comercial, diferéncianse as seguintes categorías:

- a) C-1ª: Locais comerciais e de prestación de servizos en planta baixa.
- b) C-2ª: Locais comerciais e de prestación de servizos en planta baixa e primeira.
- c) C-3ª: Locais comerciais e de prestación de servizos en edificio de uso exclusivo.



3 ACCESOS E CIRCULACIÓN INTERIOR.

- a) Os locais comerciais situados en edificio compartido de uso residencial disporán, en todo caso, de acceso independente do resto do edificio.
- b) Os locais comerciais en edificio compartido que se sitúen en planta primeira, non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán ter o seu acceso a través desta.

Art. 93.- Uso de oficinas

- 1 É o uso que corresponde a locais e edificios de servizo ao público, xa sexan os oficiais en que predominan as actividades administrativas e burocráticas, os de banca, xa sexa os que, con carácter análogo, pertencen a empresas privadas ou os que se destinan a despachos e oficinas particulares de calquera clase.
- 2 CATEGORÍAS. Dentro do uso de oficinas establécense as seguintes categorías:
 - a) C-1ª: Edificios exclusivos oficiais e administrativos
 - b) C-2ª: Oficinas en planta baixa
 - c) C-3ª: Oficina profesional anexa á vivenda do titular

3 ACCESOS E CIRCULACIÓN INTERIOR.

- a) As oficinas situados en edificio compartido de uso residencial disporán, en todo caso, de acceso independente do resto do edificio, salvo casos nos casos dos despachos profesionais que xustifiquen unha escasa ou nula afluencia de público.
- b) Os locais comerciais en edificio compartido que se sitúen en planta primeira, non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán ter o seu acceso a través desta.

Art. 94.- Uso hoteleiro

- 1 DEFINICIÓN. O uso hoteleiro corresponde ao uso dos edificios e locais destinados:
 - a) As actividades de carácter colectivo ou privado destinadas á residencia ocasional ou transitoria, en establecementos suxeitos a súa lexislación específica como hoteis, paradores, hostais, pensións, moteis, apartahoteis, albergues, etc...
 - b) As restantes modalidades turísticas non reguladas nas categorías indicadas a continuación e en particular os apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico, non se permiten no ámbito do PECHA.
- 2 CATEGORÍAS. Dentro do uso hoteleiro establécense as seguintes categorías:
 - a) C-1ª: Pensións e pequenos establecementos hoteleiros



- b) C-2ª: Hotel maior de 10 habitacións

3 ACCESOS E CIRCULACIÓN INTERIOR.

- a) Os establecementos hoteleiros situados en edificio compartido de uso residencial disporán, en todo caso, de acceso independente do resto do edificio.
- b) Os establecementos hoteleiros en edificio compartido de uso residencial que se sitúen en planta primeira, non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán ter o seu acceso a través desta.

Art. 95.- Uso hostaleiro, recreativo e espectáculos

- 1 DEFINICIÓN. O uso global hostaleiro, recreativo e espectáculos, comprende as actividades de uso privado ou colectivo integradas no sector da hostalaría e destinados a recreo, expansión e relación da poboación segundo a regulación recollida no vixente decreto 124/2019, do 5 de setembro, polo que se aproba o catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas e establecementos abertos ao público da comunidade autónoma de Galicia.
- 2 CATEGORÍAS. Establécense as seguintes categorías:
 - a) C-1ª: Establecementos de restauración. Restaurantes, salóns de banquetes, cafeterías, bares en planta baixa e primeira. Salas de Xogos, academias de baile e centros de ocio infantil en planta baixa.
 - a) C-2ª: Establecementos de espectáculos públicos, establecementos para actividades culturais e sociais. Museos, bibliotecas, salas de conferencias e salas polivalentes en edificio exclusivo.
- 3 ACCESOS E CIRCULACIÓN INTERIOR. Os establecementos situados en edificio compartido de uso residencial disporán, en todo caso, de acceso independente do resto do edificio. Cando se sitúen en edificio compartido de uso residencial en planta primeira, non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán ter o seu acceso a través desta.

Art. 96.- Uso docente

- 1 É o uso que corresponde aos edificios ou locais que se destinan a actividades formativas e de ensino en tódolos seus graos.
- 2 Establécese a seguinte clasificación:
 - a) C-1ª: Academias e centros de estudo en planta baixa ou planta primeira de edificio de vivendas.
 - b) C-2ª: Colexios, centros de preescolar, centros de educación especial, etc en edificio exclusivo.



Art. 97.- Uso sanitario-asistencial

- 1 É o uso que corresponde aos edificios e locais destinados ao tratamento ou aloxamento de persoas enfermas ou necesitadas de atención médica ou sanitaria, así como ás actividades destinadas á orientación e prestación de servizos ou axudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermidades crónicas ou minusvalías, etc., así como os laboratorios de análise clínicos.
- 2 Os edificios e locais destinados ao asilo e servizo de atención da poboación con menos protección (nenos, anciáns, pobres, diminuídos, etc).
- 3 Os locais destinados a clínicas veterinarias de animais domésticos.
- 4 Establécense as seguintes categorías:
 - a) C-1ª. - Edificios destinados a actividades comprendidas nos apartados 1 e 2, en edificio de uso exclusivo sanitario ou asistencial.
 - b) C-2ª. - Clínicas veterinarias en locais en planta baixa.

Art. 98.- Uso socio-cultural

- 1 Correspóndese este uso cos edificios e locais destinados á formación intelectual e cultural das persoas, así como á garda e exposición de artes, actividades socioculturais e de relación ou asociación como casas de cultura, exposicións, bibliotecas, museos, arquivos, salas de exposición e similares.
- 2 Establécense as seguintes categorías:
 - a) C-1ª: Uso sociocultural en planta baixa de edificio de vivendas.
 - b) C-2ª: Uso sociocultural en edificio de uso exclusivo.

Art. 99.- Uso relixioso

- 1 É o uso que corresponde aos edificios e locais destinados ao culto público e privado, xa correspondan a comunidades relixiosas ou á organización secular da Igrexa, como capelas, igrexas, seminarios, conventos.
- 2 Establécese unha categoría única:
 - a) Categoría 1ª: Edificios de uso exclusivo relixioso.

Art. 100.- Uso deportivo

- 1 É o uso que corresponde aos lugares ou edificios acondicionados para a práctica e ensino da cultura física, como campos de deportes, pavillóns, locais deportivos e piscinas.



2 Establécense as seguintes categorías:

- a) C-1ª: Instalacións deportivas en planta baixa de edificio de vivendas.
- b) C-2ª: Instalacións deportivas en edificio exclusivo.

Art. 101.- Uso administrativo-institucional

- 1 É o uso que corresponde aos edificios e instalacións destinados a servizos oficiais das Administracións Públicas, así como dos seus Organismos Autónomos como Concello, xulgados, cámara agraria, etc.
- 2 Tamén se inclúen neste uso os servizos relacionados coa seguridade e protección dos cidadáns como forzas de seguridade, bombeiros, protección civil, ou outros análogos.
- 3 Se establecen as seguintes categorías:
 - a) C-1ª: As actividades comprendidas no apartado 1, en planta baixa ou edificio exclusivo.
 - b) C-2ª: As actividades comprendidas no apartado 2, en edificios de uso exclusivo.

Art. 102.- Uso de espazos libres e zonas verdes

- 1 O uso dotacional de Espazos Libres e Zonas Verdes comprende os espazos libres de edificación e os terreos destinados a plantacións de arboredo e xardinaría destinados a garantir salubridade, ou repouso e esparexemento da poboación, a mellorar as condicións estéticas e ambientais dos espazos urbanos, a protexer e illar as vías de tránsito rodado do desenvolvemento de xogos infantís, etc.
- 2 Con carácter xeral manterase a composición destes espazos, respectándose tamén as edificacións e instalacións existentes. Non obstante as actuacións de remodelación que puidesen efectuarse nestes, responderán aos criterios establecidos nos apartados seguintes para os novos espazos libres e verdes que puidesen implantarse no casco histórico.
- 3 De acordo co tamaño e función que desempeñan os espazos libres e zonas verdes existentes, equipararanse ás categorías establecidas nos apartados seguintes, para os "novos" espazos libres e zonas verdes.
- 4 Nos espazos libres e zonas verdes poderán establecerse aparcamentos de titularidade pública ou privada que poderán localizarse incluso no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal de estes sistemas, nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 53º.g) LSG).
- 5 No deseño destes espazos, teranse en conta os criterios para a conservación do ambiente urbano, relativos a protección de arboredo e mobiliario urbano, establecidos nesta Normativa.



6 Nos espazos libres de carácter público, permitiránse:

- a) Elementos de mobiliario urbano e pequenas edificacións de carácter provisional (quioscos de bebidas ou prensa, cabinas telefónicas, pérgolas, quiosco de música, etc). tódolos elementos, edificacións, instalacións e servizos permitidos poderán ocupar, como máximo, o 20 % da superficie total.
- b) Usos deportivos, recreativos e culturais sen edificación.
- c) Poderán implantarse aparatos de xogo (columbios, tobogáns, balancíns, etc) pistas deportivas ao aire libre, areeiras, etc, así como os elementos de urbanización necesarios. Os parques infantís e áreas de xogo cumprirán as condicións establecidas no Decreto 245/2003 de, 24 de abril, polo que se establecen as Normas de Seguridade nos parques infantís.

Art. 103.- Garaxe-aparcadoiro

- 1 Comprende os espazos, instalacións e edificacións destinados á estanza ou detención prolongada de vehículos, situado en espazos ou vías públicas, en edificacións principais, en edificacións auxiliares ou en espazos libres de parcela.
- 2 Establécense as seguintes categorías:
 - a) C-1ª: Anexo á vivenda unifamiliar.
 - b) C-2ª: En planta baixa, sotos ou semisotos de edificio de vivendas.
 - c) C-3ª: En planta baixa, sotos ou semisotos de edificio de usos exclusivos distintos ao de vivenda ou garaxe.
 - d) C-4ª: En parcelas interiores, patios de quintero e ao aire libre.

Art. 104.- Agropecuario.

- 1 Engloba os espazos e construcións pequenas, anexos á vivenda.
- 2 Establécense as seguintes categorías:
 - a) C-1ª: Espazos e pequenas construcións, anexos á vivenda tales coma hortos, eixidos, palleiras, alpendres, hórreos, pequenos invernadoiros, etc.



TÍTULO VII.- NORMAS XERAIS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 105.- Concepto e eido de aplicación

A responsabilidade da aparencia e conservación, tanto do medio natural como do medio urbano corresponde en primeira instancia ao Concello, e polo tanto, calquera clase de actuación que lles afecte deberá someterse ao seu criterio. Como consecuencia, poderase denegar ou condicionar a concesión de licenzas de obras, de instalacións ou actividades, ou calquera outro permiso que poida implicar afeccións negativas ao medio ambiente, de acordo co establecido no PECHA.

CAPÍTULO VI .- PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Sección 1ª.- EMISIÓN ATMOSFÉRICAS

Art. 106.- Disposición xerais

- 1 As emisións máximas permitidas á atmosfera regularanse polas disposicións vixentes na materia contidas na lei 8/2002, de 18 de decembro, de protección do ambiente atmosférico de Galicia, na lei 16/2002, de 1 de xullo, de prevención e control integrados da contaminación, nos supostos recollidos no seu eido de aplicación e na lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera. Tamén se terán en conta as limitacións establecidas na presente Normativa para as emisións á atmosfera das actividades industriais.
- 2 Corresponde á Consellería de Medio Ambiente Territorio e Vivenda a vixilancia, control, potestade sancionadora e establecemento de medidas cautelares, dos niveis de emisión e inmisión de contaminantes á atmosfera, naqueles casos especificados nas citadas leis; correspondendo ao Concello as competencias que igualmente se lle asignan.

Art. 107.- Normas de prevención

1 EMISIÓN ATMOSFÉRICAS

- a) Prohíbese a queima de calquera tipo de residuos ou materiais que non conte coa autorización correspondente.
- b) As operacións susceptibles de desprender gases, vapores e emanacións en xeral, deberán



efectuarse en locais acondicionados, co fin de que non transcendan ao exterior. Cando esta medida sexa insuficiente, deberán estar completamente pechados e con evacuación de aire ao exterior por chemineas con características apropiadas.

- c) Nos movementos de terras, transporte de materiais, obras de demolición e en todas aquelas actividades e accións que poidan provocar a emisión de partículas á atmosfera, tomaranse as precaucións necesarias para reducir a contaminación ao mínimo posible, evitando a dispersión. Deste xeito, disporanse medidas preventivas como realizar as labores en condicións atmosféricas favorables, recubrir os materiais a transportar, regar as zonas e materiais afectados polas obras, etc.

2 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- a) Preservaranse o máximo posible as condicións naturais das horas nocturnas en beneficio da fauna e das persoas, a flora e os ecosistemas en xeral, e reducirase a intrusión lumínica en zonas distintas ás que se pretenden iluminar, principalmente nos entornos naturais e no interior das edificacións.
- b) Para previr, minimizar e corrixir os efectos da contaminación lumínica en ceo nocturno, producida pola iluminación exterior, observaranse as propostas da "Guía para a redución do Resplandor Luminoso Nocturno" realizada polo Comité Español de Iluminación (CEI) en colaboración co Instituto para a Diversificación e o Aforro Enerxético (IDAE).
- c) Terase en conta a frecuencia, distancia e tipoloxía das luminarias para evitar a sobreiluminación.
- d) Axustaranse os horarios de acendido e apagado, recomendándose a instalación de reducidos de fluxo. Para a iluminación ornamental, empregaranse luminarias asimétricas de alto rendemento.

3 OLORES

- a) Non se poderán autorizar actividades que produzan olores molestos sen dispoñer das medidas correctoras adecuadas como: Captación directa de olores na fonte de emisión, evitando a dispersión dos mesmos e captación de aire e gases de vehículos, dos olores e a súa neutralización, suprimindo os axentes que os producen.
- b) Para a determinación dos índices dos olores aplicaranse os sistemas regulamentarios, para cuxo fin se define cuantitativamente a intensidade dun olor como o produto da concentración de dilución necesaria para obter a concentración índice, polo caudal de gases.



4 TELEFONÍA MÓBIL

A regulación das instalacións de telefonía móbil, poderá ser obxecto dunha Ordenanza Municipal específica, establecéndose mentres tanto as seguintes condicións:

- a) Prohibirase a colocación de grandes antenas no conxunto histórico da vila de Allariz.
- b) Non se poderán establecer novas instalacións radioeléctricas ou modificarse as existentes cando o seu funcionamento puidera supor superar os límites de exposición recollidos no anexo II do Regulamento que establece condicións de protección do dominio público radioeléctrico, restricións ás emisións radioeléctricas e medidas de protección sanitaria fronte a emisións radioeléctricas (RD 1066/2001). Cando nun contorno de 100 m. existan espazos considerados sensibles (garderías, centros de educación infantil, primaria, centros de ensino obrigatorio, centros de saúde, hospitais, parques públicos residencias ou centros xeriátricos), xustificarase a minimización dos niveis de exposición sobre os mesmos conforme ao previsto no art. 8.7º do citado regulamento».

SECCIÓN 1ª.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA E VIBRATORIA

Art. 108.- Obxecto e eido de aplicación

- 1 A presente SECCIÓN ten por obxecto establecer os criterios necesarios para controlar a contaminación acústica en ambiente exterior e remite a regulación de límites e procedementos de medida para o seu control á Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano.
- 2 Para o non especificado nesta SECCIÓN estarase ao disposto na lei 37/2003, de 17 de novembro de ruído (no sucesivo LR) e no decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.

Art. 109.- Normas de prevención

- 1 Os servizos de inspección municipal poderán realizar en todo momento cantas comprobacións sexan oportunas e o propietario ou responsable da actividade xeradora de rúidos deberá permitilo, facilitando aos inspectores o acceso ás instalacións ou focos de emisión de rúidos e dispoñendo o seu funcionamento ás distintas velocidades, cargas ou marchas que lles indiquen ditos inspectores, podendo presenciar aqueles o proceso operativo.
- 2 Todos aqueles eidos de solo urbano cuxos niveis sonoros ambientais sexan superiores aos que fixe a Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano, serán declaradas Zonas de Actuación e nestas zonas o Concello establecerá medidas correctoras encamiñadas a garantir o cumprimento dos niveis sonoros ambientais regulados na lexilación vixente.
- 3 Realizaranse campañas de concienciación da cidadanía de que el confort acústico e el



control da contaminación acústica es un factor importante para a saúde, sobre todo psíquica, das persoas e para o seu benestar.

- 4 Con carácter xeral priorizaranse as medidas de redución da fonte emisora, nas máquinas, nas infraestruturas, nos motores, nos pavimentos, etc, empregando, na medida do posible, as mellores tecnoloxías dispoñibles e as boas prácticas ambientais que minimicen a emisión e limiten a transmisión do ruído e as vibracións.
- 5 Durante a fase de obras, evitárase a realización das obras ou movementos de maquinaria fóra do período diúrno (7.00 a 19.00).

CAPÍTULO VII - PROTECCIÓN DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 110.- Disposicións xerais

A protección das augas así como a regulación dos vertidos de actividades que poidan contaminar o dominio público hidráulico, regularase conforme ao disposto na lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia, o RDL 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da lei de augas, tendo en conta as modificacións introducidas polo RDL 4/2007, de 13 de abril, polo que se modifica o texto refundido da lei de augas (no sucesivo LA), así como no RD. 849/1986, de 11 de abril, polo que se aproba o regulamento de dominio público hidráulico, tendo en conta as modificacións introducidas polo RD 606/2003, de 23 de maio, polo que se modifica o RD 849/1986 (no sucesivo RA).

Art. 111.- Medidas para a xestión sustentable do recurso

- 1 Nas infraestruturas, edificacións e instalacións estableceranse as medidas para a optimización dos recursos hídricos, a xestión racional da auga e a consecución dun modelo enerxeticamente eficiente, coherentes coa Directiva 2000/60/CE e coa planificación hidrolóxica.
- 2 Garantíranse os requirimentos de calidade de auga de consumo humano conforme ao disposto no RD 140/2003, de 7 de febreiro, polo que se establecen os criterios sanitarios da calidade de auga de consumo humano. O Concello realizará controis periódicos da calidade de auga en tódalas traídas veciñais que carezan de estación de tratamento de auga potable (ETAP).
- 3 As instalacións de abastecemento e saneamento de auga nas vivendas novas e rehabilitadas deben tratar de optimizar o seu funcionamento, promover o aforro de auga potable, a redución da contaminación hídrica, a reutilización das augas e o aforro enerxético.
- 4 As zonas verdes públicas deseñaranse de forma que limiten a impermeabilización superficial e favorezan a recarga no terreo.



- 5 Nos procesos de urbanización, acondicionamento e mellora dos espazos públicos facilitarase a recarga natural do terreo e valorarase a utilización de pavimentos drenantes.

CAPÍTULO VIII .- XESTIÓN DE RESIDUOS

Art. 112.- Disposicións xerais

- 1 Serán de aplicación as disposicións contidas na lei 10/2008, de residuos de Galicia, no Plan de Residuos Urbanos de Galicia, no Plan de Xestión de Residuos Industriais e Solos Contaminados así como nas Ordenanzas Municipais no seu caso ou aqueles instrumentos de planificación que os substitúan.
- 2 Habilitaranse lugares adecuados para o emprazamento das ILLAS DE RECOLLIDA SELECTIVA, buscando a maior integración paisaxística e ambiental que serán sometidas a un mantemento periódico.
- 3 No referente aos RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN E DEMOLICIÓN, a súa xestión farase de conformidade co disposto no Decreto 352/2002, de 5 de decembro, polo que se regula a produción dos residuos da construción e demolición para a Comunidade Autónoma de Galicia e o Real Decreto 105/2008, de 1 de febreiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición.
- 4 O Concello incluírá entre as condicións das oportunas e preceptivas licenzas urbanísticas as determinacións oportunas para a xestión dos RESIDUOS PERIGOSOS que poidan xerarse, entendendo por tales aqueles que figuran na lista de residuos perigosos aprobada no Real Decreto 952/1997, así como os recipientes e envases que os contivesen, os que fosen cualificados como perigosos pola normativa comunitaria e os que poidan aprobar o goberno, de conformidade co establecido na normativa europea ou en convenios internacionais dos que España forme parte.
- 5 En tódolos proxectos de Urbanización estableceranse as previsións oportunas para a localización dos colectores de recollidas de residuos, e a tal efecto reservarán en recintos adecuados xunto ao viario, espazos para a localización de recipientes de recollida de residuos, adecuadamente repartidos.
- 6 A solución para resolver os recintos nos que se localizarán os colectores de residuos garantirán a integración na paisaxe urbana.



CAPÍTULO IX .- BIODIVERSIDADE

SECCIÓN 1ª.- PROTECCIÓN DA FLORA E DA FAUNA

Art. 113.- Disposicións xerais

- 1 A administración municipal velará pola adecuada protección dos ecosistemas e hábitats naturais e polo mantemento de poboacións viables de especies nos entornos naturais, desenvolvendo periódicas labores de inspección, vixilancia e control, co fin de detectar e evitar a destrución, degradación ou conversión de hábitats e ecosistemas. Fomentará os usos e o coñecemento tradicional e o uso sustentables da diversidade biolóxica. Promoverá a recuperación dos hábitats e especies ameazadas e a rehabilitación e restauración dos ecosistemas degradados.

Art. 114.- Normas de protección

- 1 A poda de vexetación, tanto de parques e xardíns como de viario, non poderá realizarse en primavera, ao ser o período reprodutor das especies e afectar a nidificación das especies silvestres. Outro tanto procederá para o roce da vexetación existente no caso da execución dos proxectos de urbanización, que evitará os meses de marzo a xuño.
- 2 O arboredo existente nos espazos públicos, aínda que non fose cualificado de zona verde, deberá ser conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, preocuparase que afecten aos exemplares de menor idade e porte.
- 3 Nos patios ou espazos libres existentes na actualidade, públicos ou particulares, que estean axardinados, deberán conservarse e manterse en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.
- 4 A necesaria substitución do arboredo existente nas vías públicas, cando por deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes, será obrigatorio a cargo do responsable da perda, sen prexuízo das sancións que puidera dar a súa orixe. A substitución farase por especies de iguais e do mesmo porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na agrupación do arboredo.
- 5 En caso de colonias de aves de interese especial, e para actuacións relacionadas co mantemento de edificios, suxeitas a licenza urbanística, o Concello condicionará a execución das obras á prohibición de eliminar os niños no período de reprodución.
- 6 En caso de ser instaladas redes de enerxía eléctrica aéreas evitárase a colisión de aves mediante salvapaxaros (espirais sen envolver aos cables para que sexan máis visibles) así como os riscos de electrocución mediante o emprego de liñas con illantes de suspensión ou cadea de menor risco que os illantes ríxidos.



CAPÍTULO X .- USOS SUSTENTABLES DOS RECURSOS

Art. 115.- Disposicións xerais

- 1 O aforro enerxético, a diversificación de fontes e o emprego de enerxías renovables serán actuacións preferentes nas obras de edificación e urbanización, e deberán ter unha especial presenza nos equipamentos e dotacións públicas.
- 2 As novas edificacións terán en conta o disposto na Directiva 2002/91/CE, de 16 de decembro, relativa á eficiencia enerxética dos edificios, no Real Decreto 47/2007, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación enerxética de edificios de nova construción, no CTE e nas súas modificacións, así como nas Normas de Habitabilidade de Vivendas.
- 3 Teráanse en conta as Medidas e Instrumentos de Aforro e Eficiencia Enerxética contempladas na Estratexia de Aforro e Eficiencia Enerxética en España.
- 4 Nas licenzas de primeira ocupación dos edificios comprobarase que as medidas de aforro de recursos relacionadas no presente TÍTULO e as esixidas pola lexislación vixente están realmente incorporadas e son operativas e funcionais.

Art. 116.- Normas xerais de protección

- 1 Promoverase a posta en marcha de Plans de Aforro Enerxético adaptados aos diferentes sectores tanto a nivel particular como no eido empresarial ou de actividade e da administración pública local e supramunicipal.
- 2 Promoverase e favorecerase entre a poboación o aforro enerxético doméstico e no traballo, motivando e facilitando os coñecementos e ferramentas necesarias para actuar correctamente neste eido na actividade diaria. Entre outras medidas pódense sinalar as seguintes:
 - a) Uso de lámpadas de baixo consumo.
 - b) Mellora do illamento das edificacións.
 - c) Control do apagado total dos electrodomésticos e da iluminación cando non se usen. Adquirir electrodoméstico clase A por ser os de menor consumo.
 - d) Axuste ou redución da temperatura da calefacción.
 - e) Favorecer a regulación lumínica e térmica natural nos edificios.
 - f) Optimizar e reducir o uso da auga quente.
 - g) Utilizar electrodomésticos de clases enerxéticas altamente eficientes, optimizar o uso, a correcta programación e a enchedura dos electrodomésticos.



- h) Utilizar a tarifa nocturna, etc.
- i) Realizar campañas divulgativas sobre a produción de enerxías alternativas no eido doméstico e empresarial (biomasa, biocombustibles, coxeneración, enerxía minieólica, solar térmica, solar fotovoltaica e xeotérmica, etc) co fin de promover tanto o aforro económico en enerxía convencional e xeralmente contaminante, como a xeración e o uso de enerxías limpas e renovables, e de diminuír as emisións globais de CO₂.
- j) Ademais dos requisitos que establece a lexislación vixente, todo o proceso de edificación deberá tender a unha redución de impactos ambientais producidos polo funcionamento do edificio e a súa construción, atendendo a principios de protección medioambiental e desenvolvemento sustentable como:
 - k) Deseño con solucións bioclimáticas e de forma que se potencie a captación da radiación solar e se minimicen perdas de calor.
 - l) A radiación solar sobre unha fachada Norte é case nula, sendo esta a máis fría. Se existe unha entrada de luz cara o norte deberá instalarse un bo illante térmico na mesma.
 - m) A radiación sobre o leste darase a primeiras horas da mañá e sobre o oeste pola tarde. No verán deberán terse en conta dispositivos que eviten a entrada directa desta radiación (como por exemplo láminas orientables) que eviten sobrequeentamentos pero si permitan o paso da radiación indirecta favorecendo a iluminación natural.
 - n) A incidencia da radiación solar sobre a fachada sur darase durante case todo o día. En inverno esta radiación contribúe a diminuír o gasto de calefacción e no verán coa colocación de pequenos elementos que fagan sombra evitárase a radiación solar e o calor.
 - o) No verán é importante favorecer a circulación do aire entre a fachada norte e a sur para favorecer a ventilación cruzada e producir un aforro na climatización e unha mellora das condicións interiores do edificio.
 - p) Mellorar os illamentos en fiestras que son os elementos con maior perda de calor. Pasar de ventá simple a dobre pode chegar ao 15% de aforro no consumo de calefacción.
 - q) Evitar pontes térmicos cuxa perda de calor pode chegar ao 10% do consumo de calefacción.
 - r) As cubertas dos novos edificios deben facerse ventiladas xa que amortiguan as ganancias térmicas producidas pola radiación solar no verán.
 - s))Aproveitar ao máximo a luz solar para minimizar o consumo eléctrico na iluminación instalando elementos de captación da luz natural como fiestras, patios interiores, claraboias, etc.



- t) É recomendable o emprego de pinturas e materiais claros para o acabado de paredes e teitos xa que permite un aforro da luz artificial.
- u) Na iluminación interior evítanse lámpadas convencionais, halóxenas e de vapor de mercurio a favor de equipos máis eficientes como fluorescentes compactos con reactancia electrónica ou lámpadas de vapor de sodio de alta presión.
- v) Conservación do medio ambiente, mediante o axustado uso do terreo, a xestión dos residuos xerados nas obras e a prevención de emisións e contaminantes.
- w) Aplicación de técnicas construtivas tendentes a evitar o uso de materiais contaminantes.
- x) Nos procesos de rehabilitación adoptar medidas de mellora de eficiencia térmica na edificación, o emprego de enerxías renovables e sistemas de calefacción centralizados baseados nestas, e o emprego de tecnoloxías enerxeticamente eficientes.
- y) Para os usos de calefacción, quentamento de auga ou cociñado de alimentos procurárase a utilización de combustibles líquidos ou gasosos con preferencia á enerxía eléctrica.

Art. 117.- Melloras na eficiencia do recurso de auga

Para mellorar no posible a eficiencia do recurso de auga, establécense unha serie de condicións e recomendacións, tanto para as novas redes como para a adaptación das existentes, nunha actualización progresiva da rede e das condicións de uso, a fin de conseguir unha instalación global moderna, eficiente, con baixo custo de explotación e de fácil mantemento e reparación, de acordo cos seguintes criterios:

- 1 Automatizar e centralizar os sistemas de rega, coa implantación de sistemas de rega eficiente nos xardíns e zonas verdes. Utilización de rega por goteo, recollida e almacenamento de auga de chuvia para a rega, etc.
- 2 Plantación nos xardíns e zonas verdes de céspede ou flora autóctona con baixo consumo en auga, en lugar de especies foráneas de maior consumo ou demanda de mantemento, contemplando os custos totais a longo prazo, e non só os da plantación.
- 3 Implantación de tarifa por tramos como sistema de cobro do consumo de auga, primando o aforro e gravando o dispendio deste recurso.
- 4 Concienciar, dar a coñecer e fomentar entre os usuarios os comportamentos de uso racional do recurso e a utilización de dispositivos aforradores de auga.



Art. 118.- Melloras na eficiencia enerxética da iluminación pública

Para mellorar no posible a eficiencia enerxética da iluminación pública, establécense unha serie de condicións e recomendacións tanto para as novas redes como para a adaptación das existentes nunha actualización progresiva da rede a fin de conseguir unha instalación global da iluminación, moderna, con baixo custo de explotación e de fácil mantemento e reparación, de acordo cos seguintes criterios:

- 1 A iluminación exterior debe iluminar de arriba cara abaixo e orientar os focos por debaixo do horizontal. Aplicaranse boas prácticas como axustar as luces coa inclinación e dirección apropiadas, apagar as luces exteriores cando sexa necesario, non dirixir focos nin lázers ao ceo.
- 2 Adaptar os niveis de iluminación en función das necesidades de uso e da vulnerabilidade a contaminación luminosa, e establecer en cada caso a regulación axustada para conseguir os niveis de brillo fixados pola lexislación.
- 3 Automatizar e centralizar os acendidos e apagados mediante células fotoeléctricas en función da luz ambiente.
- 4 Instalar os equipos de medida necesarios para controlar o consumo.
- 5 Detectar perdas de enerxía e contrarrestar ou minimizar os efectos das baixas de subministro.
- 6 Actualizar as luminarias e báculos para optimizar o rendemento lumínico baixando o consumo e facilitando o mantemento e as reservas de repostos e accesorios.
- 7 Instalación de interruptores temporizados ou detectores de presenza en zonas de uso puntual.
- 8 Mellorar as canalizacións tendendo ao seu soterramento en condicións suficientes de protección e illamento, con previsión de ampliacións de futuro, etc.

Art. 119.-Respecto á mobilidade sustentable

- 1 Fomentarase o transporte non motorizado para percorridos curtos aproveitando as rutas de sendeirismo ou as beirarrúas.
- 2 Fomentarase o uso de biocombustibles e o uso de vehículos con enerxías motrices alternativas.
- 3 Fomentarase o transporte público mediante campañas de concienciación e impulsarase a redución dos prezos e a mellora de servizos (compañías, frecuencias, etc).



CAPÍTULO XI .- PAISAXE

Art. 120.- Disposicións xerais

- 1 A protección e as condicións das tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións que se fixen para cada clase de solo e ordenanza particular e as condicións tipolóxicas e paisaxísticas da normativa, tendo en conta as limitacións que a LSG establece para o solo de núcleo rural, ou solo rústico, así como as Normas de aplicación directa recollidas no Título III de dita Lei.
- 2 Para a protección das paisaxes será de aplicación o "Convenio Europeo da Paisaxe " e a lei de Protección da Paisaxe de Galicia.
- 3 O Concello e demais organismos competentes terán en conta o disposto no artigo 91 LSG en canto a adaptación das construcións ao ambiente cando procedan á concesión de licenza.

Art. 121.- Normas de protección

- 1 O Concello exercerá un estrito control que evite a aparición de usos, instalacións ou infraestruturas non autorizados, que poidan degradar a calidade paisaxística e ambiental do ámbito.
- 2 O Concello poderá ordenar a reforma e adecuación as determinacións do PECHA de edificacións e construcións abandonadas que non posúan valor histórico e xeren un impacto paisaxístico negativo.
- 3 O Concello fomentará a conservación e protección, así como a restauración e rehabilitación, dos valores paisaxísticos singulares, en particular dos elementos tradicionais como edificacións, muros de pedra en xeral, infraestrutura e elementos etnográficos vinculados ás actividades agrícolas e gandeiras, artesanais, etc.
- 4 En relación coa publicidade será de aplicación o seguinte:
- 5 Queda expresamente prohibida a colocación de calquera clase de publicidade comercial no eido de protección de calquera ben catalogado ou protexido, e tamén a colocación de cables, antenas e conducións nos eidos obxecto de protección arqueolóxica.
- 6 Prohíbese todo tipo de anuncio pintado ou labrado de calquera forma directamente sobre rochas, noiros, vertentes de montes, etc, así como os carteis que agridan á natureza, a súa percepción e a intimidade do home diante da paisaxe.
- 7 Os anuncios e carteis colocaranse na zona de servidume das estradas, segundo o disposto no Decreto 1953/1962 do 8 de agosto, Ordes de 22 de agosto de 1962 e de 8 de febreiro de 1965, e Decreto 917/1967 de 20 de abril, en tanto estas disposicións non resulten modificadas ou derogadas pola lei 8/2013 de Estradas de Galicia, así como pola "a Lei 37/2015, de 29 de



setembro, de estradas" que prohibe a publicidade en calquera lugar visible dende a zona de dominio público (Artigo 37).

CAPÍTULO XII .- CONDICIÓNS XERAIS DE PROTECCIÓN DOS INMOBLES E DO AMBIENTE URBANO

Sección 1ª.- CONDICIÓNS XERAIS

Art. 122.- Obrigacións xerais dos propietarios

- 1 Os propietarios dos inmobles incluídos no ámbito do presente PECHA, están obrigados a súa conservación, evitando o seu deterioro e en condicións de seguridade, salubridade e ornato público, de acordo co establecido no art. 135 y 136 da LSG.
- 2 Os propietarios estarán suxeitos ao cumprimento das normas sobre protección do medio e do patrimonio arquitectónico, debendo proceder á rehabilitación dos edificios nos casos e nas condicións que estableza o PECHA.
- 3 Os propietarios dos edificios deberán garantir a conservación destes e, se é o caso, deberán promover as obras necesarias para a adecuación ou recuperación da súa conformación arquitectónica e os seus elementos de interese histórico e ambiental, de acordo co Nivel de Protección establecido no PECHA.
- 4 Os propietarios de edificios con elementos desconformes, segundo o descrito nas fichas das unidades parcelarias, deberán substituílos por elementos acordes coas características arquitectónicas do propio edificio e nas condicións establecidas no presente PECHA.
- 5 En todo caso o concello de Allariz poderá adoptar as medidas necesarias, para protexer os elementos de patrimonio con riscos de deterioro.

Art. 123- Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato das edificacións

Aos efectos previstos no artigo anterior, considéranse condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato as seguintes:

1 CONDICIÓNS DE SEGURIDADE

- a) Co fin de limitar o risco de caídas e esvaramentos e excepto para as zonas de uso restrinxido, os edificios deberán cumprir con carácter xeral as medidas indicadas nos DB-SU 1 (Seguridade fronte ao risco de caídas) e SU 2 (Descontinuidades no pavimento) do CTE.
- b) Co fin de limitar a acción de raio sobre os edificios e persoas, será de aplicación o indicado no DB-SU 8 (Seguridade fronte ao risco causado pola acción do raio) do CTE.



- 2 CONDICIÓN DE SALUBRIDADE. As vivendas cumprirán as dotacións mínimas de instalacións e as condicións de salubridade contidas nos apartados I.A.4 e I.A.5 das NHV-2010.
- 3 CONDICIÓN DE ORNATO. As fachadas, medianeiras vistas e demais elementos exteriores da construción deberán atoparse en bo estado de conservación.

Art. 124.- Edificios en estado ruinoso

- 1 Cando algunha construción ou parte delas estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou á súa instancia de calquera interesado, procederá á súa declaración. Cando a construción estivese catalogada, na resolución indicárase o carácter ordinario ou inminente da ruína.
- 2 Declararase o estado ruinoso cando o edificio presente un esgotamento xeralizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais.
 - a) Elementos estruturais son aquelas partes da edificación concibidas para cumprir unha función resistente.
 - b) Enténdese por esgotamento a perda das condicións de elasticidade e resistencia dos elementos estruturais ata o punto de poñer en risco a seguridade do edificio.

Art. 125.- Condicións para a demolición

- 1 A declaración de ruína dun inmovible afectado por normativa de protección en calquera dos seus graos, non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a previa autorización da administración competente en materia de patrimonio cultural, sen que a declaración de ruína vincule a consellaría para autorizar a demolición (art 54 Lei 5/2016, de 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia). Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e os seus ocupantes.
- 2 En atención ao deber de conservación, a Administración poderá esixir do propietario a reparación do edificio catalogado co compromiso de custear as obras que excedendo do 50% do seu valor actual, permitan restaurar a construción a un estado que non constitúa perigo de ruína.

SECCIÓN 1ª.- CONSERVACIÓN DO AMBIENTE URBANO

Art. 126.- Conservación de edificacións

- 1 Os propietarios das edificacións ou soares están obrigados a manter en constante estado de hixiene, ornato e seguridade todos os elementos das edificacións.
- 2 Os distintos elementos arquitectónicos, construtivos ou de composición, repararanse, acondicionaranse ou adecuaranse o especificado neste documento, de xeito que non causen ningún desperfecto, molestias aos transeuntes e garantan unha correcta integración estética.



- 3 No caso de que un elemento construtivo se atope en situación de ruína económica ou técnica, o Concello instará a propiedade á súa recuperación ou eliminación, segundo sexa o caso.

Art. 127.- Publicidade

- 1 De conformidade co establecido no art. 91 LSG con carácter xeral, non se permitirá a fixación de carteis ou publicidade en todo o ámbito do PECHA.
- 2 Unicamente se permitirá a colocación de carteis ou anuncios nos sitios destinados para este obxecto, ou aqueles que sirvan para identificar as actividades comerciais ou profesionais, sempre que estean amparados pola preceptiva licenza e que se cumpra coas normas específicas aplicables.

Art. 128.- Arboredo e vexetación

- 1 Deberá conservarse e protexerse todo o arboredo e vexetación existente, en particular o arboredo catalogado, evitando o seu deterioro e promovendo a súa conservación.
- 2 Estará prohibido a talla ou replantación do arboredo existente, principalmete do visible desde ou nos espazos públicos, sen a previa solicitude de autorización do Concello.
- 3 Cando cunha obra non se poida evitar afectar algunha árbore no espazo público, ou naqueles casos nos que se afecte a árbores pivados relevantes, obrigárase o promotor a repoñer ou transplantar o mesmo número e tipo de árbore afectado, xustificando no proxecto co detalle adecuado, xunto coa concesión da licenza de obra.
- 4 Nos desenvolvementos das áreas de reparto, evitárase a dispersión das especies exóticas invasoras que poidan existir, comprobando previamente a ausencia destas nos terreos a remover e avaliando o risco de propagación das mesmas.

Art. 129.- Protección dos elementos singulares do espazo público.

- 1 Os elementos singulares e o conxunto dos espazos públicos incluídos no Catálogo anexo do Plan Especial estarán expresamente protexidos.
- 2 Conservaranse os trazados, materiais e despieces que se catalogan, sen prexuízo da reposición dos elementos deteriorados, que haberán de presentar as mesmas características métricas, materiais e de textura dos substituídos.
- 3 Os elementos de heráldica e conmemorativos catalogados manteranse na súa posición. Nos supostos de substitución da edificación na que se integran haberán de incorporarse á nova edificación, debendo constar expresamente no proxecto a súa integración."



TÍTULO VIII.- NORMAS PARTICULARES DAS DOTACIÓNS PÚBLICAS

CAPÍTULO I.- ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO

Art. 130.- Concepto e clasificación do solo

- 1 De conformidade co establecido no Art. 52.f) LSG, a estrutura xeral e orgánica do territorio do PECHA de Allariz está integrada polos sistemas xerais (SX) determinantes do desenvolvemento urbano e, en particular, polos seguintes:
 - a) SX DE COMUNICACIÓNS E AS SÚAS ZONAS DE PROTECCIÓN
 - b) SX DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS
 - c) SX DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO PÚBLICO
- 1 Os terreos cualificados como sistemas xerais no ámbito do PECHA, inclúense na súa totalidade en solo urbano.

CAPÍTULO II.- SISTEMA DE COMUNICACIÓNS

SECCIÓN 2ª.- SISTEMA VIARIO

Art. 131.- Concepto e clasificación

- 1 CONCEPTO. O sistema viario comprende os terreos, infraestruturas e instalacións ao servizo do transporte de persoas e mercadorías por estrada que permiten as comunicacións viarias do municipio co exterior e, no interior do municipio, as comunicacións dos núcleos de poboación entre si, así como as destes cos centros de actividade do municipio.
- 1 TITULARIDADE DAS VÍAS. As vías que discorren ou atravesan o ámbito do PECHA de Allariz, de acordo coa súa titularidade son as seguintes:
 - a) VÍAS AUTONÓMICAS: Estrada OU-300 e OU-320. Categoría funcional: Convencional.



SECCIÓN 3ª.- ESTRADAS AUTONÓMICAS

Art. 132.- Condicións da rede de estradas autonómicas

De conformidade co disposto no Art. 37 a 41 da LCG, a área de influencia das infraestruturas viarias autonómicas está integrada polas zonas de dominio público, zonas de protección da estrada e liña límite de edificación.

1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- a) A zona de dominio público das estradas está integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración autonómica, e defínese segundo o previsto no artigo 37, en relación co 2, da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.
- b) A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.
- c) A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.
- d) As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para a zona de dominio público serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteproxectos, proxectos de trazado ou proxectos de construción correspondentes.

2 ZONAS DE PROTECCIÓN DA ESTRADA E LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

- a) Para a protección do dominio público viario e a debida prestación do servizo público viario, ademais da zona de dominio público, establécense as zonas de protección da estrada denominadas de servidume e de afección, así como a liña límite de edificación.
- b) Para o seu establecemento e delimitación estarase ao abeiro do previsto nos artigos 38 (zonas de protección da estrada e liña límite de edificación), 39 (delimitación da zona de servidume), 40 (delimitación da zona de afección) e 41 (delimitación da liña límite de edificación) da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.
- c) A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente



autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.

d) A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas, ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

e) As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para as zonas de protección e pola liña límite de edificación serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteproxectos, proxectos de trazado ou proxectos de construción correspondentes.

3 LIMITACIÓNS DE USO DERIVADAS DO RUÍDO. Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

Subsección 1ª .-Normas reguladoras do solo urbano nas marxes das estradas autonómicas

Art. 133.- Condicións de parcelación e segregación.

- 1 As parcelacións e segregacións de parcelas lindeiras coas estradas autonómicas están suxeitas ao deber de obter a correspondente autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.
- 2 O outorgamento da antedita autorización será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal de parcelación ou segregación, no seu caso.

Art. 134.- Condicións de posición

- 1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.
 - a) As edificacións e outras construcións nas marxes das estradas autonómicas non se situarán máis próximas a estas que a aliñación de edificación sinalada nos planos de ordenación.
 - b) Non se admitirán voos sobre as aliñacións de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.
- 2 POSICIÓN DO PECHE.



Os peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica, calquera que sexa a súa tipoloxía, non poderán situarse máis próximos á estrada que a maior das dúas distancias seguintes:

- a) Nas estradas da rede complementaria: dez (10) metros medidos dende o eixo da estrada ou a situación da aliñación oficial exterior grafada nos planos de ordenación.
- b) Nas estradas da rede local: oito (8) metros medidos dende o eixo da estrada ou a situación da aliñación oficial exterior grafada nos planos de ordenación.

Art. 135.- Condicións de acceso

- 1 Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.
- 2 O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.

Art. 136.- Obras permitidas en situación de parcial incompatibilidade co plan

- 1 As edificacións e instalacións preexistentes, nos solos urbanos, situados nas marxes das estradas autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidade co plan cando se sitúen máis afastados da estrada que a aliñación de viario, pero máis próximas á mesma que a aliñación de edificación.
- 2 Nestes casos, só poderán autorizarse obras de conservación, mantemento e rehabilitación, así coma as obras de reforma, que en ningún caso poderá supoñer un aumento de volume da construción existente, por enriba ou por debaixo da rasante

CAPÍTULO III.- SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS

Art. 137.- Definición, cualificación e regulación

- 1 DEFINICIÓN. O sistema de espazos libres e zonas verdes está integrado tanto polos espazos libres de edificación e vexetación como polos terreos dotados de arbolado e xardinaría destinados ao repouso, ocio, recreo da poboación e xogos infantís, a mellorar as condicións estéticas e ambientais dos espazos urbanos, etc.
- 2 CUALIFICACIÓN DAS DOTACIÓNS DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS. De acordo co ámbito de servizo establecido polo PECHA, as dotacións de espazos libres e zonas verdes clasifícanse en:



- a) SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS. Constituído polo conxunto de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público que, pola súa dimensión e características, están previstos polo PECHA para o servizo do conxunto da poboación do municipio. Inclúense dentro do sistema xeral os espazos libres, parques, xardíns, paseos peonís, prazas e áreas peonís.
 - b) SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS. Está constituído polo conxunto de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público que, pola súa dimensión e características, están previstos polo PECHA para o servizo de zonas determinadas do casco antigo. Inclúense dentro do sistema local local de zonas verdes as áreas de xogo, os parques e xardíns, e os paseos peonís, mentres que no sistema local de espazos libres se inclúen as prazas e áreas peonís.
- 3 REGULACIÓN. A regulación dos espazos libres e zonas verdes nas Normas Particulares de Zona (Art. 163 ao Art. 167 desta normativa).

CAPÍTULO IV.- SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

Art. 138.- Definición, clasificación e regulación

- 1 DEFINICIÓN. O sistema de equipamentos comprende o conxunto de espazos, instalacións e edificacións de carácter público ou privado destinados a satisfacer as necesidades educativas, sanitarias, culturais, etc., da poboación.
- 2 CUALIFICACIÓN DAS DOTACIÓNS DE EQUIPAMENTO. De acordo co ámbito de servizo establecido polo PECHA, as dotacións de equipamento clasifícanse en:
 - a) SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO. Constituído polo conxunto de edificacións, instalacións e espazos asociados de dominio e uso público, destinados a satisfacer as necesidades, citadas no apartado 1 anterior, do conxunto da poboación do casco antigo.
 - b) SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO. Constituído polo conxunto de edificacións, instalacións e espazos asociados de dominio e uso público, así como os equipamentos privados, destinados a satisfacer as necesidades, citadas no apartado 1 anterior, de zonas determinadas do casco antigo.
- 3 REGULACIÓN. A regulación dos equipamentos establécese nas Normas Particulares de Zona (Art. 158 ao Art. 162 desta normativa).



TÍTULO IX.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DO SOLO

Art. 139.- 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 solar require, contida na Ficha Individual correspondente.

Art. 140.- Zonas establecidas

A totalidade do ámbito delimitado do PECHA DE ALLARIZ vaise a dividir en cinco zonas distintas, en función das súas características propias e da proposta global de ordenación que se propón, co establecemento doutras tantas ordenanzas básicas que son as seguintes:

- 1 Zona de Edificación Intensiva (Intramuros e Extramuros) (EI)
- 2 Zona de Edificación Extensiva (Extramuros) (EE)
- 3 Zona de Ordenanza de Equipamentos (EQ)
- 4 Zona de Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes de uso e dominio público (ZV).
- 5 Zona libre de edificación

CAPÍTULO II.- ZONA DE EDIFICACIÓN INTENSIVA

Art. 141.- Determinacións xerais

Está constituída pola inmensa maioría do espazo do Casco Histórico. Polo común, supón a existencia de edificación entre medianeiras e mantemento de aliñacións, polo que se establece como criterio xeral a conservación do seu estado actual.

Art. 142.- Condicións de edificabilidade

- 1 As condicións de edificabilidade para o conxunto desta zona de ordenanza reflíctense na Ficha individual de catálogo, complementadas, se é mester polas Xerais establecidas na presente Normativa. No suposto de que non se fixasen esas condicións, as básicas aplicables serán as seguintes:



- a) PARCELA MÍNIMA. A parcela mínima e a catastral existente, non permitíndose segregacións salvo as necesarias para a execución da ordenación establecida no plano de ordenación.
- b) ALIÑACIÓNS. Con carácter xeral mantéñense as aliñacións e rasantes actuais, grafándose nos Planos de Ordenación.
- c) LIÑA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR E INTERIOR EN PLANTA ALTA.
 - c)-1 A liña de edificación exterior e interior, definida nos planos de ordenación, e coincidente coa edificación actual, salvo os casos puntuais fixados nas fichas inviduais.
 - c)-2 Nas zonas puntuais para nova edificación, as liñas de edificación establecida nos planos de ordenación, permite completar a fachada da calle e que non alterar a percepción dos valores do conxunto.
- d) LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAIXA. A liña de edificación interior de planta baixa coincide co fondo consolidado das edificacións principais existentes ou do límite da volumetría da edificación proposta
- e) ALTURA OBRIGATORIA DE CORNIXA. A altura obrigatoria de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), gráfase nos Planos de Ordenación, e na ficha de unidades parcelarias correspondente.
- f) SAÍNTES E VOOS. Permítense segundo as condicións xerais establecidas nesta normativa urbanística
- g) SOTOS E SEMISOTOS. Prohíbense a realización de sotos en calquera tipo de nova construción. Unicamente se permiten os existentes nas edificacións con valores. Permítense a súa construción unicamente cando quede xustificada pola implantación da edificación no terreo de maneira que se realice de maneira correcta a integración coas lindantes preexistentes.
- h) APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA.
 - h)-1 Permítense os aproveitamentos baixo cuberta, cumprindo as condicións xerais establecidas nesta Normativa, computando sempre edificabilidade.
 - h)-2 Non se permiten novas bufardas. Únicamente se admiten as obras de mantemento e conservación das tradicionais existentes.
- i) ENTREPLANTAS. Non se permiten, salvo as existentes nos inmobles catalogados.
- j) OUTRAS CONDICIÓNS
 - j)-1 En terreos con pendente, calquera actuación de nova planta ou que modifique o volume das edificacións existentes quedará condicionada ao que se determine tras a análise pormenorizada da sección transversal que amose claramente a diferenza de cotas existente e as rasantes nas distintas fachadas, así como as alturas das edificacións lindeiras,



no seu caso.

j)-2 Nas novas construcións deberá manterse a tipoloxía de patios ou xardíns privados vinculados á edificacións principais. Estas gardarán, asemade, unha distancia aos elementos BIC de 3 metros.

j)-3 Os elementos estruturais nas actuacións en edificacións existentes non catalogadas, poderán ser de calquera material, priorizando a madeira como máis idóneo, sempre que garden a configuración orixinaria e non alteren a percepción do conxunto protexido.

j)-4 Nas actuacións de renovación ou de nova edificación non se permiten a conformación da fachada mediante chapado de pedra.

j)-5 As carpintarías exteriores colocaranse a ras de fachada, salvo en actuacións de ampliacións, nas que se manterá a composición e os materiais da fachada existente.

j)-6 O feito de non contar con liña de fondo significa que a parcela non é edificable. Non se poderá ocupar toda a pranta baixa dos solares agas os existentes de características tradicionais.

Art. 143.- Condicións de uso

1 Salvo que se especifique na Ficha Individual, autorizaranse os seguintes:

- a) Vivenda. Tódalas categorías
- b) Industrial. Tódalas categorías
- c) Comercial. Tódalas categorías
- d) Oficinas. Tódalas categorías
- e) Hoteleiro. Categorías 1ª, e 2ª, en todos os casos en planta baixa, en planta primeira con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- f) Hostaleiro, Recreativo e Espectáculos: Tódalas categorías.
- g) Equipamento Docente: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- h) Equipamento Sanitario-Asistencial: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- i) Equipamento Socio-Cultural: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- j) Equipamento Relixioso: Tódalas categorías, en edificio exclusivo.
- k) Equipamento Deportivo: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa ou en edificio exclusivo.



- l) Equipamento Administrativo-Institucional: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa, en planta primeira con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- m) Garaxe-aparcadoiro. Tódalas categorías
- n) Agropecuario. Única. Este uso poderase concretar só no interior dos patios de quinteiro agás que na Ficha Individual se permita noutra situación. Será incompatible co resto dos usos, agás o residencial e o de garaxe aparcamento.

Art. 144.- Condicións hixienico-sanitarias

- 1 Segundo ordenanza xeral.

Art. 145.- Reservas de prazas de aparcadoiro.

Exceptúanse de cumprir dita esixencia na totalidade do ámbito do PECHA.

Art. 146.- Condicións estéticas

- 1 Segundo Ficha Individual e ordenanzas xerais.

CAPÍTULO III.- ZONA DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA (EXTRAMUROS)

Art. 147.- Determinacións xerais

Está constituída polos espazos situados fora de murallas, con menor intensidade edificatoria, onde predomina a tipoloxía de construción illada ou apegada a efectos de rematar medianeiras existentes, preferentemente nas proximidades do río Arnoia.

Art. 148.- Condicións de edificabilidade

- 1 As condicións de edificabilidade para o conxunto desta zona de ordenanza reflíctense na Ficha individual de catálogo, complementadas, se é mester polas Xerais establecidas na presente Normativa. No suposto de que non se fixasen esas condicións, as básicas aplicables serán as seguintes:
 - a) PARCELA MÍNIMA. A parcela mínima e a catastral existente, non permitíndose segregacións salvo as necesarias para a execución da ordenación establecida no plano de ordenación.
 - b) ALIÑACIÓN. Con carácter xeral mantéñense as aliñacións e rasantes actuais, grafándose nos Planos de Ordenación.
 - c) LIÑA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR E INTERIOR EN PLANTA ALTA.



c)-1 A liña de edificación exterior e interior, definida nos planos de ordenación, é coincidente coa edificación actual.

c)-2 Nas zonas puntuais para nova edificación, as liñas de edificación establecida nos planos de ordenación, permite completar a fachada da calle e non alterar a percepción dos valores do conxunto.

d) LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAIXA

d)-1 A liña de edificación interior de planta baixa é coincidente co fondo consolidado das edificacións existentes.

d)-2 Nos casos nos que se permita a prolongación de planta baixa, e a ocupación da totalidade da parcela, ésta gráfase nos planos de ordenación.

e) .RECUADOS.

e)-1 O recuados frontal mínimo á aliñación oficial e os recuados aos demais lindeiros non serán inferiores a 3 metros, podendo apegarse nos casos en que exista medianeira.

e)-2 Os recuados establecidos non poderán ser pasados por ningún elemento da edificación, como voos, escaleiras exteriores, etc.; salvo os aleiros de cornixa inferiores a 40 cm.

f) EDIFICABILIDADE: A edificabilidade máxima, é a resultante de aplicar os criterios de altura e fondo edificable fixados nos planos de ordenación.

g) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA. A altura máxima de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), gráfase nos Planos de Ordenación, e na ficha de unidades parcelarias correspondente.

h) SAÍNTES E VOOS. Permítense segundo as condicións xerais establecidas nesta normativa urbanística

i) SOTOS E SEMISOTOS. Prohíbense a realización de sotos en calquera tipo de nova construción. Unicamente se permiten os existentes nas edificacións con valores. Permítese a construción de plantas semisoto cando quede xustificada pola implantación da edificación no terreo de maneira que se realice de maneira correcta a integración coas lindantes preexistentes.

j) APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA.

j)-1 Permítense os aproveitamentos baixo cuberta, cumprindo as condicións xerais establecidas nesta Normativa, computando sempre edificabilidade.

j)-2 Non se permitirán bufardas en obras novas, só o mantemento das existentes tradicionalmente, en iguais condicións volumétricas e construtivas.

k) ENTREPLANTAS. Non se permiten, salvo as existentes nos inmobles catalogados.



I) OUTRAS CONDICIÓNS

I)-1 En terreos con pendente, calquera actuación de nova planta ou que modifique o volume das edificacións existentes quedará condicionada ao que se determine tras a análise pormenorizada da sección transversal que amose claramente a diferenza de cotas existente e as rasantes nas distintas fachadas, así como as alturas das edificacións lindeiras, no seu caso.

I)-2 Nas novas construcións deberá manterse a tipoloxía de patios ou xardíns privados vinculados á edificacións principais. Estas gardarán, asemade, unha distancia aos elementos BIC de 3 metros.

I)-3 Os elementos estruturais nas actuacións en edificacións existentes non catalogadas, poderán ser de calquera material, priorizando a madeira como máis idóneo, sempre que garden a configuración orixinaria e non alteren a percepción do conxunto protexido.

I)-4 Nas actuacións de renovación ou de nova edificación non se permiten a conformación da fachada mediante chapado de pedra.

I)-5 As carpintarías exteriores colocaranse a ras de fachada, salvo en actuacións de ampliacións, nas que se manterá a composición e os materiais da fachada existente.

I)-6 O feito de non contar con liña de fondo significa que a parcela non é edificable. Non se poderá ocupar toda a pranta baixa dos solares agas os existentes de características tradicionais.

Art. 149.- Condicións de uso

1 Salvo que se especifique na Ficha Individual, autorizaranse os seguintes:

- a) Vivenda. Tódalas categorías
- b) Industrial. Tódalas categorías
- c) Comercial. Tódalas categorías
- d) Oficinas. Tódalas categorías
- e) Hoteleiro. Categorías 1ª, e 2ª, en todos os casos en planta baixa, en planta primeira con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- f) Hostaleiro, Recreativo e Espectáculos: Tódalas categorías.
- g) Equipamento Docente: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- h) Equipamento Sanitario-Asistencial: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- i) Equipamento Socio-Cultural: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa con



acceso independente ou en edificio exclusivo.

- j) Equipamento Relixioso: Tódalas categorías, en edificio exclusivo.
- k) Equipamento Deportivo: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa ou en edificio exclusivo.
- l) Equipamento Administrativo-Institucional: Tódalas categorías, en todos os casos en planta baixa, en planta primeira con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- m) Garaxe-aparcadoiro. Tódalas categorías
- n) Agropecuario. Única. Este uso poderase concretar só no interior dos patios de quinceiro agás que na Ficha Individual se permita noutra situación. Será incompatible co resto dos usos, agás o residencial e o de garaxe aparcamento.

Art. 150.- Condicións hixienico-sanitarias

Segundo ordenanza xeral.

Art. 151.- Reservas de prazas de aparcadoiro.

Exceptúanse de cumprir dita esixencia na totalidade do ámbito do PECHA.

Art. 152.- Condicións estéticas

Segundo Ficha Individual e ordenanzas xerais.

CAPÍTULO IV.- ZONA DE USOS AGRARIOS (UA)

Art. 153.- Determinacións xerais

Está constituída polos espazos incluídos no ámbito do PECHA pero que non forman parte do conxunto edificatorio, por ser pequenas áreas situadas ao nordeste e noroeste do Castelo, así coma a finca do Convento de Santa Clara.

Art. 154.- Condicións de edificabilidade

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

Art. 155.- Condicións de uso

1 Salvo que se especifique na Ficha Individual, autorizaranse os seguintes:

- a) Agropecuario. Única.



Art. 156.- Condicións hixienico-sanitarias

Segundo ordenanza xeral.

Art. 157.- Condicións estéticas

Segundo Ficha Individual e ordenanzas xerais.

CAPÍTULO V.- ZONA DE EQUIPAMENTOS

Art. 158.- Determinacións xerais

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

Art. 159.- Condicións de edificabilidade

Se non veñen referenciadas ou concretadas na Ficha individual do Catálogo, rexerán para esta zona as seguintes condicións:

- 1 TIPOLOXÍA. En función das características tipolóxicas do entorno en que se sitúen os equipamentos, da súa función e das esixencias da regulamentación e normativas vixentes, os equipamentos poderán adoptar a tipoloxía exenta ou apegada.
- 2 ALIÑACIÓNS. Nas zonas con ordenación detallada no PECHA, as aliñacións oficiais gráfanse nos planos de ordenación.
- 3 RECUADOS
 - a) RECUADO FRONTAL. Tenderase a que o recuado frontal do equipamento, garde relación cos esixidos no entorno da zona en que se sitúe, salvo que o equipamento se sitúe colindante con zonas nas que non se esixe recuado frontal, en cuxo caso a liña de fachada do equipamento poderá situarse na aliñación oficial.
 - b) RECUADO A LINDEIROS. Salvo que o equipamento se sitúe en zonas colindantes con edificación pechada, en cuxo caso non se esixen recuados, nos demais casos o recuado a lindeiros será, como mínimo, a metade da altura da edificación, cun mínimo de 5 metros.
 - c) SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DUNHA MESMA PARCELA. No suposto de que o equipamento estea constituído por dous ou máis edificios, a separación entre as súas fachadas será igual ou superior a metade da altura da edificación, cun mínimo de 3 metros, salvo casos debidamente xustificadas
 - d) OCUPACIÓN MÁXIMA DA PARCELA. En equipamentos de tipoloxía exenta establécese, con carácter xeral, unha ocupación máxima de parcela do 70 %. Esta ocupación poderá



xustificadamente aumentarse ou reducirse en función do tipo de equipamento e das esixencias da regulamentación e normativa sectorial vixente.

- e) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA. A altura máxima de cornixa, salvo xustificación expresa, non poderá superar a máxima permitida no entorno da zona en que se sitúe, salvo xustificación expresa polo tipo de equipamento como pavillóns deportivos, etc

- 4 OUTRAS CONDICIÓNS. Permítense elementos e corpos saíntes, cumprindo as condicións xerais de edificación establecidas nesta Normativa.

Art. 160.- Condicións de uso

- 1 Nesta zona permitiranse os usos e categorías seguintes:

- a) Equipamento Docente: Tódalas categorías.
- b) Equipamento Sanitario-Asistencial: Tódalas categorías.
- c) Equipamento Socio-Cultural: Tódalas categorías.
- d) Equipamento Deportivo: Tódalas categorías.
- e) Equipamento Administrativo-Institucional: Tódalas categorías.
- f) Equipamento Funerario: Categoría 1ª, en planta baixa, con acceso independente ou en edificio exclusivo.
- g) Como uso complementario poderase autorizar o uso residencial, pero só para vivenda do garda das instalacións ou edificacións.

Art. 161.- Condicións hixiénico-sanitarias

Segundo ordenanza xeral.

Art. 162.- Condicións estéticas

Segundo Ficha Individual e ordenanzas xerais.

CAPÍTULO VI.- ZONA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Art. 163.- Determinacións xerais

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



Art. 164.- Condicións de edificabilidade

1 As condicións para a edificación nesta zona serán as seguintes:

- a) Non se poderá autorizar ningún tipo de edificación permanente nestas zonas, permitíndose só a instalación de quioscos para venda de prensa, chucherías, etc., palcos da música ou construcións típicas dos parques (para lecer dos nenos, pequenos auditorios ao aire libre, gaiolas de aves e paxaros, alpendres para útiles de xardinería, limpeza, servizos 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 así como as instalacións indicadas nas condicións serais de uso da presente normativa.
- b) Tamén se poderán instalar pistas de baile ou deportivas ata unha superficie máxima de 600 m².

Art. 165.- 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 arborados, peches de sebes ou cerramentos pétreos e metálicos; zonas de xardín baixo (*parterres*, macizos, rocallas ou calquera outra modalidade de axardinamento), áreas de selva, áreas de espazos arquitectónicos sen vexetación, etc.

Art. 166.- Condicións hixiénico-sanitarias

Segundo Ordenanzas xerais.

Art. 167.- Condicións estéticas

Segundo Ordenanzas xerais.

Asinan:

Alfonso Botana Castelo
Arquitecto

Beatriz García Becerra
Arquitecta

Paula Fernández Otero
Bióloga