



ORDENANZA Nº 1

DENOMINACIÓN: **Edificación en zonas do casco antigo**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Comprende o conxunto dos cascos antigos de Sanxenxo e Portonovo, nos que se mantén a tipoloxía edificatoria, admitindo as obras de conservación, rehabilitación ou consolidación co mantemento do volume edificado e a estrutura básica da planta e a fachada.

CONDICIÓNS ESPECIAIS:

Previamente ao derrubamento e transformación de calquera edificación que se realice dentro do ámbito desta ordenanza será necesario presentar documentación técnica suficiente que defina tódalas características da edificación existente, especialmente aliñacións, voos e elementos singulares, así como altura de cornixas no fronte da bloque ou peza da mesma en que se encontre.

CONDICIÓNS DE VOLUME:

- ❑ Aliñacións: Conservaranse con carácter xeral as existentes, salvo aquelas que puntualmente se estableceran nos planos de ordenación distintas das actuais.
- ❑ Agregación de parcela: Permitirase a agregación de parcelas lindeiras para formar parcela ou edificio único con acceso compartido desde a vía pública e nun número máximo de dous, soamente cando unha das dúas parcelas agregadas tivese un fronte igual ou inferior a 4 m ou cando, tendo fronte superior, a súa superficie non alcance os 40 m². En calquera caso o fronte resultante non poderá supera-los 12 m.
- ❑ Altura da edificación e fondo edificable: A altura de edificación sinalase na documentación gráfica.

Nas parcelas onde a altura máxima autorizada sexa maior que a existente, poderá alzarse a edificación ata o número máximo de



plantas autorizado e a unha altura da cornixa en consonancia coas edificacións existentes con igual número de plantas no fronte de bloque ou peza da trama de que se trate.

A altura máxima permitida poderase alcanzar sempre polas edificacións preexistentes destinadas a vivenda que se conserven e/ou reestruen, que posúan unha altura menor e en calquera situación parcelaria, salvo naqueles casos de edificacións existentes afectadas por unha mellora da aliñación.

A altura máxima permitida poderase alcanzar polas novas edificacións que xurdan en parcelas vacantes ou en parcelas provintes do derrubamento de edificios existentes sempre que entre o fondo edificable e o fondo posterior da parcela deixe unha distancia libre igual a $\frac{1}{4}$ da altura máxima e nunca menor de 2,5 m. En ningún caso dito fondo poderá superar os 15 m.

- Voos: Manteranse os voos de galerías, balcóns e miradoiros nas súas dimensións e materiais actuais. Así mesmo utilizaranse como referencias de composición para as adicións de plantas e as edificacións construídas conforme a esta ordenanza. En calquera caso non se permitirán beirís nas novas edificacións ou nas plantas engadidas, cando a distancia entre aliñacións sexa inferior a 8 m., podéndose permitir galerías e balcóns cun voo máximo de 0.40 m. En rúas de ancho igual ou superior a 8 m os voos poderán alcanza-lo $\frac{1}{10}$ do ancho da rúa non podendo superar a dimensión de 1 m.

CONDICIÓN DE COMPOSICIÓN E ESTÉTICAS:

As inherentes ao grao de protección das edificacións existentes, no seu caso, e ao tipo de obra que se realice. Polo menos esixíranse as seguintes:

- Nos edificios de nova planta ou naqueles que se conserven ou reestruen, respectaranse as seguintes condicións:
- Manteranse e conservaranse os elementos de sillería, linteis, pilastras, recercados, balcóns e enreixado e



- demais elementos característicos.
- ❑ Composición e ritmo de ocos adaptados ao carácter definido polas edificacións tradicionais e/ou protexidas anexas ou próximas.
 - ❑ Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada xa sexa na cara interna ou externa. Non se permitirán tipoloxías estrañas ao conxunto de ocos dominantes.
 - ❑ Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cores, etc., serán os predominantes no conxunto a protexer, prohibíndose aqueles que sendo ou non tradicionais non se correspondan cos do conxunto a protexer.
 - ❑ Os beirís, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible cos existentes nos edificios anexas.
 - ❑ Especialmente coidarase o tratamento das plantas baixas con destinos comerciais, etc., que deberán estar integradas na composición xeral da fachada. Os rótulos, situaranse preferentemente no interior dos ocos de dita planta. No caso de situarse sobre a fachada estes non poderán sobresaír do interior dos ocos de dito plano máis de 15 cm.
 - ❑ As cubertas adecuaranse na súa pendente, culminación e materiais aos dominantes nos edificios tradicionais e/ou protexidos anexas ou próximos.

Garaxe e aparcamento

Cando sexa factible, en función das condicións do solar, o Concello poderá esixir a habilitación de almacéns, unha praza de garaxe ou aparcamento por vivenda, ou o seu equivalente por cada 80 m² de edificación.

Usos autorizados

Permítense os seguintes usos:



- * Vivenda
- * Hoteleiro
- * Comercial
- * Oficinas
- * Industrial:

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

- * Garaxe aparcamento:

Categoría 1ª Grao 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3

Categoría 3ª

- * Espectáculos: Categoría 4ª
- * Locais de ocio : Categorías 3ª e 4ª:

- Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
- A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.

- *Relixioso: Categorías 3ª e 4ª
- *Cultural: Categorías 1ª e 3ª
- *Deportivo: Categoría 3ª
- *Sanitario: Categorías 5ª e 6ª



ORDENANZA Nº 2

DENOMINACIÓN: **Edificación en bloque cerrada**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en bloque cerrado con ou sen patio de bloque, do cal o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

ALIÑACIÓNS: As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. No seu defecto será de 20 metros máximo.

Nos bloques cerrados, onde a fachada posterior corresponda a patios de bloque, o fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixa, semisoto e soto do interior da parcela.

En bloque abertos con diferenza de nivel nos seus extremos, poderán tamén prolongarse as plantas de soto, semisoto ou baixa, sen que en ningún caso a altura máxima das mesmas poida sobresaír máis de 1.0 m sobre a rasante do terreo ou da vía á que dean fronte.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 8 m.

Coa sola excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas momento de aprobación do presente Plan Xeral.



RECUAMENTOS:

Á aliñación: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior.

Laterais: a edificación deberá arrimarse ós lindeiros laterais.

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación.

A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa á que de fronte a edificación. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior deberá manterse nunha lonxitude máxima de 15 metros.

VOOS: os voos están regulados pola ordenanza xeral do presente plan.

GARAXE APARCAMENTO: Disporase dunha praza de aparcamento por cada oitenta (80) metros cadrados de superficie construída sobre rasante.

CONDICIÓN ESTÉTICAS:

Cando a aliñación do edificio a construír está recuada con respecto a un edificio existente, incluírse obrigatoriamente no proxecto suxeito a licenza o tratamento da parede medianeira, dando á mesma a consideración de fachada a efectos dos materiais a utilizar.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas



- Industrial:
 - Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
 - Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento:
 - Categoría 1ª Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª
 - Espectáculos: Categorias 3ª e 4ª
- Locais de ocio:
 - Categorias 2ª, 3ª, 4ª e 5ª
 - Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Na categoría 5ª non se permite ningunha actividade na cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
 - Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
 - Categorias 1ª e 3ª



CONCELLO DE
SANXENXO
Departamento de Urbanismo

Rúa Madrid, nº 1
36960 Sanxenxo
Pontevedra

Tlf. 986 720075
Fax 986 721022
urbanismo@sanxenxo.org

- Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
 - Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª



ORDENANZA Nº 3

DENOMINACIÓN: **Edificación en bloque aberto**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de edificación de bloques abertos, con ou sen patios interiores dos cales o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

GRAOS: Único

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 2.0 m²/m²

ALIÑACIÓNS: as indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MÍNIMA: 400 m²

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 m. Coa soa excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas ó momento de aprobación do presente Plan Xeral.

RECUAMENTOS:

Frontal: Na aliñación ou recuada unha distancia mínima de 5 metros.

Laterais e fondos: Acaroado con proxecto e obra conxuntos ou separadas unha distancia igual a 2/6 da altura de cornixa cun mínimo de 4 metros.

Entre edificacións: 2/3 da altura media.



No caso de que a parcela linde con algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente Plan, e que a mesma teña unha parede medianeira, será obrigatorio o arrime á mesma, sen perxuízo do disposto ao respecto no apartado 4.2.2.17. do presente texto.

No caso de que a parcela linde con algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente Plan e que a mesma teña unha parede medianeira, será obrigatorio o adose á mesma.

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada nos planos de Ordenación.

En caso de non indicarse expresamente en ditos planos, a altura máxima será de catro plantas (B+3).

FONDO EDIFICABLE: Non se determina.

SOTOS: As plantas de soto poderán ocupar os espazos libres privados.

VOOS: os voos máximos admitidos son os indicados na norma xenérica que os regula nestas ordenanzas.

GARAXE APARCAMENTO: Disporase dunha praza por cada oitenta (80) metros cadrados edificados sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
 - Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8



- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1ª Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª
- Espectáculos
 - Categorias 3ª e 4ª
- Locais de ocio
 - Categorias 2ª, 3ª, 4ª e 5ª
 - Soamente poderán desenrolarse en planta baixa, soto ou semisoto.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Na categoría 5ª non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ao longo da rede viaria pública.
 - Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros.
- Religioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
 - Categorias 1ª e 3ª
- Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
 - Categorias 3ª, 4ª, 5ª e 6ª



ORDENANZA Nº 4

DENOMINACIÓN: **Edificación mixta**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía edificatoria mixta dos núcleos que se orixinaron dunha maneira heteroxénea apoiándose sobre a rede viaria tradicional. Estas zonas están ocupadas en parte pola vivendas unifamiliares ou colectivas e en tipoloxía de edificacións adosadas ou exentas.

GRAOS:

- A: baixa densidade
- B: media densidade
- C: Uso hoteleiro exclusivo

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

- Grao A: 0.6 m²/m²
- Grao B: 0.8 m²/m²
- Grao C: 1.0 m²/m²

ALIÑACIÓNS: as definidas nos planos de ordenación. No seu defecto a 6 m. do eixe do vial a que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA: 300 m²

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

- Entre medianeiras 6 m.
- Semiadosada 9 m.
- Exenta 12 m.



RECUAMENTOS:

A aliñación: A edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior ou recuada un mínimo de 5 metros.

Laterais: Adosada con proxecto conxunto ou separada unha distancia igual a $2/5$ da altura, cun mínimo de 3.0 metros.

En caso de existir unha parede medianeira, será obrigatorio o arrime nese lindeiro, sen perxuízo do disposto ó respecto no apartado 4.2.2.17. do presente texto.

En edificacións existentes permitirase alcanza a altura máxima permitida pola ordenanza, co fondo máximo permitido, co recuamento de 3 m a lindeiro

A Fondo de parcela: a edificación separarase do lindeiro traseiro unha distancia mínima de 3 metros.

Sotos: os sotos poderán arrimarse aos lindeiros sen alterar a rasante natural do terreo, debendo axustarse á mesma unha vez terminados.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO:

Grao A: dos plantas (B+1)

Grao B: tres plantas (B+2)

Grao C: tres plantas (B+2)

Catro plantas (B+3): Para os establecementos que teñan esta altura (ou maior) á entrada en vigor do Plan Xeral.

Se a edificación se empraza na aliñación ou a menos de 10 m de ela, a rasante de referencia será a do vial da súa fachada, ata un fondo máximo de 14 m.

FONDO EDIFICABLE: Será libre.

VOOS: os voos máximos admitidos son os xenéricos das ordenanzas.

GARAXE APARCAMENTO: Disporá dunha praza de aparcamento por cada oitenta (80) metros cadrados de edificación.



PLANTA SEMISOTO:

En caso de que a planta semisoto se destine a aparcamento de vehículos, non computará en canto a edificabilidade.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
 - Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1ª Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª
- Espectáculos: Categorías 3ª e 4ª
- Locais de ocio:
 - Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª
 - Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Nas categorías 1ª e 5ª non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
 - Non se poderán desenrolar as



actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros.

- Relixioso
 - Categorías 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
 - Categorías 1ª e 3ª
- Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
 - Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

PROTECCIÓN DE VISTAS

En caso de que se indique nos planos de ordenación a obrigatoriedade de establecer unha protección das vistas, as edificacións non poderán sobresaír máis de 1.00 m sobre a rasante da vía.



ORDENANZA Nº 5

DENOMINACIÓN: **Edificación unifamiliar intensiva**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada pareada ou adosada.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 0.5 m²/m²

ALIÑACIÓNS: as establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA: 500 m² por vivenda poderán autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 30 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 metros

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: Non se establece.

Laterais: 3 metros ou adosada con acordo entre lindeiros.

A Fondo: 3 metros.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA: 7 metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorizarán semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE APARCAMENTO: Dentro da parcela deberase dispoñer dunha



praza de aparcamento por cada 80 m² de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS: Permítense os seguintes usos:

- Vivenda Categoría 1^a
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
 - Categoría 1^a Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
 - Categoría 2^a Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1^a Grao 1 e 3
 - Categoría 2^a Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3^a
 - Categoría 5^a
- Espectáculos
 - Categorias 3^a e 4^a
- Locais de ocio
 - Categorias 1^a, 2^a, 3^a, 4^a e 5^a
 - Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Nas categorías 1^a e 5^a non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
 - Non se poderán desenrola-las actividades comprendidas na categoría 5^a en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros



CONCELLO DE
SANXENXO
Departamento de Urbanismo

Rúa Madrid, nº 1
36960 Sanxenxo
Pontevedra

Tlf. 986 720075
Fax 986 721022
urbanismo@sanxenxo.org

- Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
 - Categorias 1ª e 3ª
- Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
 - Categorias 3ª, 4ª, 5ª e 6ª



ORDENANZA Nº 6

DENOMINACIÓN: **Edificación industrial**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Corresponde á edificación que alberga preferentemente aquelas actividades industriais que de acordo co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas poden situarse en zonas próximas a zonas de vivenda e equipamento. O uso predominante é o de industria.

EDIFICABILIDADE: 1.4 m²/m²

ALIÑACIÓNS: as establecidas nos planos de ordenación que poderán completarse mediante Estudos de Detalle.

PARCELA MÍNIMA: 500 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 15 metros

RECUAMENTOS:

Frontal 5 metros

Laterais e fondo: 5 metros ou adosado con acordo entre lindeiros

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

10 m. de altura máxima e alturas libres entre pisos de 3,00 m. mínimos cando se dediquen a uso industrial ou almacén.

Por encima das alturas máximas solo poderán sobresaír elementos singulares.

USOS TOLERADOS:

- Vivenda: Permítese o emprazamento de 1 vivenda por instalación industrial e vinculada a ela.



Esta vivenda non superará o 10% do volume edificado total, sen superar en ningún caso os 150 m² construídos.

- Industria en tódalas súas categorías.
- Comercial
- Oficinas
- Garaxe aparcamento



ORDENANZA Nº 7

DENOMINACIÓN: **Edificación en polígonos de novo desenvolvemento**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de edificación de vivenda unifamiliar ou bloques abertos de vivenda colectiva, con ou sen patios interiores.

GRAOS: Único.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: a indicada segundo o área de reparto en que se encontre.

ALIÑACIÓNS: as indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MÍNIMA: 400 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 m.

RECUAMENTOS:

Frontal: Na aliñación ou recuada unha distancia mínima de 5 metros.

Laterais e fondos: 5 metros.

Entre edificacións: 2/3 da altura media.

No caso de que a parcela linde con algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente Plan, e que a mesma teña unha parede medianeira, será obrigatorio o arrime á mesma, sen perxuízo do disposto ao respecto no apartado 4.2.2.17. do presente texto.

ALTURA MÁXIMA: A altura en número de plantas será a indicada na ficha correspondente.

FONDO EDIFICABLE: Non se determina.



SOTOS: As plantas de soto poderán ocupar os espazos libres privados.

VOOS: os voos máximos admitidos son os indicados na norma xenérica que os regula nestas ordenanzas.

GARAXE APARCAMENTO: Disporase dunha praza por cada oitenta (80) metros cadrados edificados sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
 - Categoría 2ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1ª Grao 1 e 3
 - Categoría 2ª Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª
- Espectáculos
 - Categorias 3ª e 4ª
- Locais de ocio
 - Categorias 2ª, 3ª, 4ª e 5ª
 - Soamente poderán desenrolarse en planta baixa, soto ou semisoto.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Na categoría 5ª non se permite ningunha actividade da cal aporta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a



distancia ao longo da rede viaria pública.

- Non se poderán desenrolar as actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros

- Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
 - Categorias 1ª e 3ª
- Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
 - Categorias 3ª, 4ª, 5ª e 6ª



ORDENANZA Nº 8

DENOMINACIÓN: **Edificación unifamiliar extensiva**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada pareada ou adosada en núcleos.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 0.4 m²/m²

ALIÑACIÓNS: as establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA: 500 m² por vivenda.

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 30 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 metros.

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: Non se establece.

Laterais: 3 metros ou adosada con acordo entre lindeiros.

A Fondo: 3 metros.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA: 7 metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá superar a altura de 7.50 metros sobre



a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE APARCAMENTO: Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 80 m² de edificación sobre rasante.

EDIFICACIÓNS AUXILIARES:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres e alboios non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de recuamentos que para a edificación principal.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- Vivenda Categoría 1^a
- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
 - Categoría 1^a Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
 - Categoría 2^a Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1^a Grao 1 e 3
 - Categoría 2^a Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3^a
 - Categoría 5^a
- Espectáculos
 - Categorias 3^a e 4^a



- Locais de ocio
 - Categorías 1^a, 2^a, 3^a e 4^a
 - Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Nas categorías 1^a e 5^a non se permite ningunha actividade da cal a porta de acceso se encontre a unha distancia inferior a 100 metros doutro local da mesma categoría, medíndose a distancia ó longo da rede viaria pública.
 - Non se poderán desenrolar as actividades comprendidas na categoría 5^a en locais con fronte a vía pública de

ancho inferior a 6 metros.

- Relixioso
 - Categorías 2^a, 3^a e 4^a
- Cultural
 - Categorías 1^a e 3^a
- Deportivo
 - Categoría 2^a e 3^a
- Sanitario
 - Categorías 3^a, 4^a, 5^a, 6^a e 7^a



ORDENANZA Nº 9

DENOMINACIÓN: **Hoteleira ou comercial en edificio illado**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de edificación hoteleira ou comercial illada. Establece unha categoría especial, denominada "9-C" para Cámping.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

Ord 9: 0.5 m²/m²

Ord 9-C: 0.1 m²/m²

ALIÑACIÓNS: as establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA: 1.000 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 metros

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: 5 metros ou na aliñación.

Laterais: 5 metros (permítese adosamento con acordo entre lindeiros).

A Fondo: 5 metros.

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada nos planos de Ordenación.

As alturas serán as seguintes:

B+1: Para os establecementos emprazados entre a estrada C-550 e o mar.

B+2: Para o resto das parcelas con esta cualificación

B+3: Para os establecementos que teñan esta altura (ou maior) á entrada en vigor do Plan Xeral.



En caso de existir discrepancias entre as alturas indicadas na documentación gráfica e as indicadas na presente ordenanza, prevalecerán estas últimas.

A altura das plantas nos edificios comerciais xustificárase debidamente. As entreplantas computan como unha planta se supoñen máis do 10% da superficie da planta.

Nas instalacións e servizos dos cámpings a altura será dunha planta.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. As plantas de soto poderán ocupa-la totalidade dos espazos libres privados.

GARAXE APARCAMENTO:

Por cada 50 m² construídos para este uso, e en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras, disporase dunha praza de aparcamento.

USOS TOLERADOS:

- Hoteleiro
- Comercial
- Oficinas
- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1^a Grao 1 e 3
 - Categoría 2^a Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3^a
 - Categoría 5^a
- Espectáculos
 - Categorias 3^a e 4^a
- Locais de ocio
 - Categorias 1^a, 2^a, 3^a e 4^a
 - Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.



➤ Non se poderán desenvolver as actividades comprendidas na categoría 5ª en locais con fronte a vía pública de ancho inferior a 6 metros.

- Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- Cultural
 - Categorias 1ª e 3ª
- Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- Sanitario
 - Categorias 3ª, 4ª, 5ª e 6ª



ORDENANZA Nº 10

DENOMINACIÓN: **Espazos libres de uso e dominio público**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Nos planos de Ordenación defínense os espazos libres de uso e dominio público, ós que haberá que engadir os resultantes do desenrolo dos Polígonos de Execución Integral, Plans Especiais e Plans Parciais.

CONDICIÓN DE USO: as instalacións compatibles dentro destas zonas serán as seguintes:

- Xogos infantís formados por elementos de mobiliario e áreas de area.
- Xogos ao aire libre e áreas de deporte non regrado; e neste último caso admitiríanse instalacións deportivas cos correspondentes servizos necesarios para a súa práctica (vestiarios, aseos, ximnasio, etc) e sempre que esta instalación este xustificada a súa implantación dentro do espazo libre de uso e dominio público pola súa situación adecuada ao medio circundante. En ningún caso autorizaranse instalacións deportivas propias das dotacións deportivas (pavillóns, piscinas cubertas, etc).
- Áreas de plantación e axardinamento.
- Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e recreo pasivo.
- Quioscos de música.
- Postos de revistas, paxaros, flores, etc.
- Servizos hixiénicos públicos.
- Pequenas construcións destinadas á venda de bebidas, bocadillos, etc.



- Poderá autorizar o uso do subsolo para garaxe-aparcamento, sempre que o mesmo non menoscabe o uso deste sistema.

As edificacións que se constrúan nestas áreas terán, sumadas todas, unha ocupación máxima do 5 % da superficie do parque. A altura máxima das mesmas será de 4.5 M.

CONDICIÓNS ESPECIAIS: os espazos libres que se atopen dentro do dominio público marítimo terrestre estarán regulados polo título III do Regulamento que desenrola a Lei de Costas.

As instalacións deportivas na zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre deberán ser descubertas tal como se dispón no artigo 25.2 da Lei de Costas, e non estarán permitidas dentro desta zona as construcións referidas na presente ordenanza que non se axusten ao establecido no artigo 25.2 da Lei de Costas.

Calquera actuación no entorno de elementos protexidos ou no propio ben, precisará de informe previo e vinculante da Consellería de Cultura e Turismo, que poderá establecer limitacións sobre calquera condición marcada na ordenanza en función de criterios de protección do elemento catalogado.

Calquera actuación no dominio público hidráulico ou na zona de protección, precisará informe de Augas de Galicia.

Calquera actuación na zona de afección e servidume de estradas comarcais ou provinciais, precisará informe dos Servizos de Estradas da Xunta ou da Deputación, en función da titularidade da estrada á que de fronte.

Calquera actuación dentro do ámbito desta ordenanza, deberá xustificar a dispoñibilidade dos recursos de abastecemento de auga e de saneamento para os usos previstos.



ORDENANZA Nº 11

DENOMINACIÓN: **Equipamentos**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: O seu ámbito delimitase nos planos de ordenación. Poden ser dos seguintes tipos: deportivo, docente, administrativo, socio cultural, relixioso, sanitario, servizos técnicos.

Edificabilidade máxima:

En solo urbano: o da ordenanza en que se emprace. No seu defecto 0,80 m²/m².

En solo rústico: 0,5 m²/m².

Parcela mínima:

En solo urbano: non se determina.

En solo rústico: a unidade mínima de cultivo.

Recuamentos:

En solo rústico:

Frontal: o que estableza a lexislación sectorial segundo o tipo de vía.

Laterais e fondo: 3 metros ou adosado en casos de existir parede medianeira e con acordo co lindeiro.

En solo urbano: Os da ordenanza en que se emprace.

Altura da edificación:

En solo urbano: A da ordenanza en que se emprace.

En solo rústico: 7 metros (Baixo e unha planta). Poderase superar esta altura xustificando a necesidade de que o equipamento en cuestión así o require.



Usos: admítense exclusivamente os usos propios do equipamento concreto de que se trate, excluindo expresamente o uso residencial que soamente terá cabida nos casos en que sexa necesario dispoñer dunha vivenda para os vixiantes do equipamento de que se trate.

Condições especiais:

Dada a gran diversidade de situacións que poden presentarse, considerase fixa a edificabilidade sinalada en cada caso, podendo adaptar o número de plantas e a altura da edificación en función das características especiais do equipamento e previa xustificación da conveniencia do cambio.

Aparcamentos: disporase o número de aparcamentos correspondente á actividade concreta en función dos baremos que habitualmente se establecen para cada uso concreto. En calquera caso, o mínimo admitido será dunha praza de aparcamento por cada 80 m² de edificación sobre rasante.



ORDENANZA Nº 12

DENOMINACIÓN: **Solo de Núcleo Rural**

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada pareada ou adosada.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 0.4 m²/m²

ALIÑACIÓNS:

- ❑ En tramos de vías consolidados pola edificación en máis do 50% manteranse as aliñacións existentes.
- ❑ As edificacións e peches situaranse a un mínimo de 12 metros do eixe das vías de sistemas xerais e 6 metros das vías municipais.

PARCELA MÍNIMA: 500 m² por vivenda.

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 30 %

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 metros.

RECUAMENTOS MÍNIMOS:

Frontal: Non se establece. Non obstante, as aliñacións consolidadas por edificacións tradicionais serán obrigatorias.

A Fondo: 3 metros.

Laterais: as novas construcións serán adosadas ou illadas, de acordo coas características do núcleo. No suposto de que se empracen de forma illada recuaranse un mínimo de 3 m dos lindeiros da parcela.

A vías públicas: as construcións deberán respectar as distancias mínimas establecidas na lexislación vixente en materia de estradas e, en todo caso, haberán de separarse un mínimo de catro metros ó eixe da vía.



Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA: 7.0 metros sobre a rasante da vía á que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.00 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE APARCAMENTO: Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 80 m² de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítese os seguintes usos:

- Vivenda. Categoría 1^a
- Hoteleiro. Categoría 1^a, 2^a, 3^a e 5^a
- Comercial. Categoría 2^a
- Oficinas
- Industrial
 - Categoría 1^a Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
- Garaxe aparcamento
 - Categoría 1^a Grao 1, 2 e 3
 - Categoría 2^a Grao 3
 - Categoría 5^a
- Espectáculos
 - Categoría 4^a
- Locais de ocio
 - Categorias 3^a e 4^a
 - Deberán contar con accesos e corredores compatibles coa normativa de seguridade.
 - A porta de acceso deberá contar cun hidrante contra incendios a unha distancia non superior a 50 metros da mesma.
 - Non se poderán desenrola-las



actividades comprendidas na categoría
5ª en locais con fronte a vía pública de

ancho inferior a 6 metros.

- Relixioso
- Cultural
 - Categorías 1ª, 2ª e 3ª
- Deportivo
 - Categoría 3ª
- Sanitario
 - Categorías 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non se encontren incluídas en ningunha das categorías ou grupos sinalados, poderán continua-la súa actividade sempre e cando non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento de actividades Nocivas e Perigosas.

CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

Dentro do ámbito delimitado como solo de núcleo rural non se poderá autorizar ningunha clase de edificación se non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servizos de acceso rodado público, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso a que se destine a edificación o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ao Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso a áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

A apertura de novo viario non previsto no presente Plan Xeral require a elaboración dun Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural.



CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprarán as seguintes condicións:

- As **novas construcións** manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. Excepcionalmente, por razóns xustificadas e previa autorización do Concello, poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó entorno. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou de aluminio lacado e con cores acordes co medio rural.
- A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40°, e estará formada por planos continuos sen quebras de seus faldóns. O aproveitamento baixo cuberta deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano dos faldóns das cubertas. Excepto en casos debidamente xustificadas e previa autorización polo Concello, o material a utilizar na terminación da cuberta será tella cerámica. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas, salvo en aquelas zonas en que se xustifique que formen parte das tipoloxías tradicionais e contén coa previa autorización preceptiva do Concello.

Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, abastecemento de



auga, evacuación e tratamento das augas residuais, e subministro de enerxía eléctrica ou, en outro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

• **Edificacións auxiliares:**

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres e alboios non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de recuamentos que para a edificación principal.

CONDICIÓN EXCEPCIONAIS DOS EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS:

Non obstante ao disposto anteriormente, e con carácter excepcional, poderanse autorizar edificacións destinadas a equipamentos comunitarios que, dando resposta ós parámetros formais actuais e ás condicións medioambientais do asentamento no que se emprazan, non cumpran as condicións mencionadas. Neste caso para a obtención da licenza, será necesario obte-lo previo informe favorable da Consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, a tal efecto presentarse un estudio xustificativo da solución aportada que haberá de axustarse na medida do posible ó carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

DESENROLO DOS NÚCLEOS A TRAVÉS DE PLANS ESPECIAIS:

A continuación fíxanse os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de Mellora de Núcleo Rural.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 15 viv/há.
2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó amparo da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido á



contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais. Independentemente dos Plans Especiais sinalados no epígrafe anterior, que abarcarán a totalidade do núcleo, poderán formularse Plans Especiais para ordenar parte do territorio comprendido no núcleo co fin de definir o trazado viario, as redes de servizos, os equipamentos ou calquera outro aspecto que sexa mester. Estes Plans Especiais deberán ter unha dimensión mínima de 2.000 m² a menos que xustificadamente se determine a imposibilidade de alcanzar a citada cantidade.



ORDENANZA Nº 13 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

1. **Ámbito de aplicación.**

O réxime dos solos rústicos de protección forestal, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos que sustentan masas forestais que deban ser protexidas e igualmente aqueles dos cales a reforestación sexa de interese xeral.

2. **Usos.**

Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i), do artigo 4.1.24 destas normas.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a) e no apartado 2, letras c) e), f), e k) do artigo 4.1.24 destas normas.

Usos prohibidos: Todos os demais.



ORDENANZA Nº 14 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS

1. **Ámbito de aplicación.**

O réxime do solo rústico de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preservar os valores naturais, ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, científicos ou recreativos que xustifican a súa protección.

2. **Concorrenza doutras proteccións.**

Sobre estes espazos superpóñense outras proteccións derivadas de lexislacións distintas. Tal é o caso das zonas de dominio público e protección de costas que quedan, na súa maior parte incluídas nesta ordenanza. Para as mesmas rexen ademais con tódolos efectos, as disposicións da lexislación de Costas.

Outro tanto ocorre coas proteccións emanadas da Protección do Patrimonio, das cales as cautelas e recomendacións haberán de cinxirse estritamente ao disposto na Lei de Patrimonio Cultural de Galicia e no resto da lexislación estatal concorrente.

3. **Usos permitidos.**

Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i) do artigo 4.1.24 destas normas.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os vinculados á conservación, utilización e aproveitamento do medio natural sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección, así como os relacionados no apartado 2, letra e) do artigo 4.1.24. destas normas

Usos prohibidos: Todos os demais, especialmente os usos residenciais, industriais e actividades extractivas

de calquera índole.



O ámbito de aplicación desta ordenanza superponse con partes de núcleos de poboación, tanto urbanos como rurais. Os usos e construcións que se pretendan realizar nestas zonas deberán contar co informe favorable da Consellería de Medio Ambiente.

2. **Réxime transitorio.**

As instalacións industriais e explotacións existentes á entrada en vigor do presente Plan Xeral poderán continuar a súa actividade sempre que, en dita data, estean amparadas por licenzas, autorizacións ou concesións outorgadas polas Administracións Públicas competentes, nas que se faga constar como condicionado esencial das mesmas o conxunto de medidas que obrigan ós seus titulares a levar a cabo actuacións preservadoras do medio ambiente.



ORDENANZA Nº 15 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECOLÓXICA

1. **Ámbito de aplicación.**

Está constituído por aqueles terreos que polos seus valores ambientais, ecolóxicos, biolóxicos, botánicos, paisaxísticos, científicos, educativos ou recreativos deben preservarse para a súa protección ou mellora e que se delimitan nos planos de Ordenación.

2. **Usos permitidos.**

Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i) do artigo 4.1.24 destas normas.

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os vinculados á conservación, utilización e aproveitamento do medio natural sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección, así como os relacionados no apartado 2, letra e) do artigo 4.1.24. destas normas

Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais, industriais e actividades extractivas de calquera índole.

3. **Réxime transitorio.**

As instalacións industriais e explotacións existentes á entrada en vigor do presente Plan Xeral poderán continuar a súa actividade sempre que, en dita data, estean amparadas por licenzas, autorizacións ou concesións outorgadas polas Administracións Públicas competentes, nas que se faga constar como condicionado esencial das mesmas o conxunto de medidas que obrigan aos seus titulares a levar a cabo actuacións preservadoras do medio ambiente.



ORDENANZA Nº 16 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA

1. **Ámbito de aplicación.**

O réxime xeral dos solos rústicos de protección de interese paisaxístico ten por obxecto preservar os espazos de interese paisaxístico, quedando suxeitos ao seguinte réxime:

2. **Usos permitidos.**

Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i) do artigo 4.1.24 destas normas

Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a) e no apartado 2, letras e), e f) do artigo 4.1.24 destas normas.

Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.



ORDENANZA Nº 17 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

1. **Ámbito de aplicación.**

- a) Comprende os terreos afectados pola protección do patrimonio histórico-artístico.
- b) No presente documento inclúese unha relación deste patrimonio, ó que se lle engadirá o que poida ser incluído no inventario que realizará o órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

2. **Zonas de protección arqueolóxica.**

Establécense dúas zonas de protección:

- Área de Protección integral para o propio elemento. Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións sobre o existente (movementos de terra, edificacións, urbanizacións, etc), coa excepción lóxica de aquelas destinadas ó coñecemento, conservación ou posta en valor do elemento, sempre que contenga a preceptiva autorización do organismo competente en materia de Patrimonio.
- Área de cautela do elemento. Comprende un entorno arredor do elemento catalogado e en estreita relación con el. A súa delimitación responde ás necesidades de protección do ben catalogado.

Para cada un dos elementos catalogados sinalase na documentación gráfica un área de protección específica en función das características do mesmo.

Dentro destas áreas de protección, será preciso informe previo da Comisión Provincial do Patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 168 da Lei



do Solo de Galicia.

En caso de acomete-la redacción dun Plan Especial para o análise detallado dos B.I.C. poderanse propoñer no mesmo distancias de protección menores das indicadas anteriormente. Estes Plans Especiais terán informe vinculante da Consellería de Cultura.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, o área de influencia trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcará a totalidade de aquel.

Nas solicitudes de licenza para a realización de edificacións ou actividades situadas dentro destas franxas, consultarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determina-lo impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo onde aparecera un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a paralización das obras que se estivesen realizando e dará conta ó organismo competente na materia para que adopte as medidas de protección que establece a lexislación vixente.



ORDENANZA Nº 18 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA COSTA

A presente ordenanza engloba dúas categorías de solo diferenciadas nos planos de ordenación:

- Solo rústico de dominio público marítimo terrestre
- Solo rústico de protección de Costas.

➤ **Deslinde do dominio público marítimo-terrestre:**

De acordo co disposto no artigo 210.4 do Regulamento Xeral para o desenrolo e execución da Lei de Costas, nos planos de ordenación do presente Plan Xeral de Ordenación represéntase a **liña de deslinde do dominio público marítimo-terrestre e a liña de protección proporcionados polo Ministerio de Medio Ambiente.**

➤ **Solo rústico de protección de costas**

A servidume de protección establecida pola Lei de Costas é independente de calquera outra protección que para ditas zonas se implemente desde o presente Plan Xeral, tales como as ecolóxicas ou paisaxísticas que imporán outra serie de limitacións ou medidas potenciadoras dos seus valores naturais.

As limitacións que se establecen para esta zona recóllense nos artigos 23 e seguintes da Lei de Costas, así como na Disposición Transitoria 3ª.

Os usos permitidos na zona afectada pola servidume de Protección deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, tal como establecen os arts. 48.1 e 49 do R.D. 1112/92 polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

➤ **Servidume de tránsito**

A servidume de tránsito establécese sobre unha franxa de 6 metros medida terra dentro a partir do límite interior da



ribeira do mar. As limitacións para a mesma fíxanse no artigo 27 a Lei de Costas.

➤ **Servidume de acceso ao mar**

O presente Plan Xeral, en cumprimento do disposto no Artigo 28 da Lei de Costas, dispón nas zonas urbanas accesos ao mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada e 200 para peóns. En canto aos solos urbanizables, os preceptivos Plans Parciais que se redacten en desenvolvemento dos mesmos, deberán prever estes accesos, de acordo co disposto na citada Lei.

➤ **Solo rústico do dominio público marítimo-terrestre**

A regulación da zona de dominio público marítimo-terrestre está contida no Título III da vixente Lei de Costas.