

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.

CONDICIÓNES ESPECIAIS: Previamente ó 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.

CONDICIÓNES DE VOLUME

Aliñacións.

Conservaránse con carácter xeral as existentes, salvo aquelas que puntualmente se haxan establecido nos planos de ordenación distintas das actuais.

Agregación de parcela.

Permitirásese 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 poderásese alcanzar sempre polas edificacións preexistentes destinadas a vivenda que se conserven e/ou reestructuren, 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 poderásese alcanzar polas novas edificacións que xurdan en parcelas vacantes ou en parcelas provenientes 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 supera-los 15 m.

Voos

Manteránse os voos de galerías, balcóns e miradoiros nas súas dimensións e materiais actuais. Así mesmo utilizaránse 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 supera-la dimensión de 1 m.

CONDICIÓN DE COMPOSICIÓN E ESTÉTICAS

As inherentes ó grao de protección das edificacións existentes, no seu caso, e ó tipo de obra que se realice. Alomenos esixiránse as seguintes:

- ❑ Nos edificios de nova planta ou naqueles que se conserven ou reestructuren respectaránse as seguintes condicións:
- ❑ Manteránse e conservaránse os elementos de sillería, linteis, pilastras, recercados, balcóns e enreixado e demais elementos característicos.
- ❑ Composición e ritmo de ocos adaptados ó carácter definido polas edificacións tradicionais e/ou protexidas anexas ou próximas.
- ❑ Os cerramentos dos vans situaránse no plano de fachada xa sexa na cara interna ou externa. Non se permitirán tipoloxías estrañas ó 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., faránse corresponder no posible cos existentes nos edificios anexos.
- ❑ Especialmente coidarase o tratamento das plantas baixas con destinos comerciais, etc., que deberán estar integradas na composición xeral da fachada. Os rótulos, situaránse preferentemente no interior dos ocos de dita planta. No caso de situarse sobre a fachada estes non poderán sobresaír ó interior dos ocos de dito plano máis de 15 cm.
- ❑ As cubertas adecuaránse na súa pendente, culminación e materiais ós dominantes nos edificios tradicionais e/ou protexidos anexos ou próximos.

Garaxe e aparcamento

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

Usos autorizados

Permitense os seguintes usos:

- * Vivenda
- * Hoteleiro
- * Comercial
- * Oficinas
- * Industrial
 - Categoría 1^a Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8
 - Categoría 2^a Grupos 5 e 7
- * Garaxe aparcamento
 - Categoría 1^a Grao 1 e 3
 - Categoría 2^a Graos 1, 2 e 3
 - Categoría 3^a
- Espectáculos
 - Categoría 4^a
- Locais de ocio
 - Categorías 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.
- Relixioso
 - Categorías 3^a e 4^a
- Cultural
 - Categorías 1^a e 3^a
- Deportivo
 - Categoría 3^a
- Sanitario
 - Categorías 5^a e 6^a