

# BOLET

# PROVINCIA DE A CORUÑA

FRANQUEO  
CONCERTADO  
15-1

Depósito Legal: C-1-1958

Administración y  
venta de ejemplares  
Alferez Provisional, s/n

AÑO 1996

SÁBADO, 21 DE DICIEMBRE

N.º 293

## ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

### ANUNCIO

#### **Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordes.**

El Pleno del Ayuntamiento de Ordes, en su sesión celebrada el día 16 de noviembre de 1996, adoptó el acuerdo que literalmente dice:

"4.º.-III.-1. Planes de Urbanismo: aprobación definitiva **—si procede—** del texto refundido de la Revisión de las Normas de Planeamiento de Ordes.—Se da cuenta del informe sobre el Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordes emitido por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda el 16 de noviembre de 1996 que en su parte dispositiva, literalmente dice: "Por todo lo expuesto, con la última documentación remitida se consideran cumplimentadas las observaciones del anterior informe de esta Consellería, por lo que se informa favorablemente el Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Ordes. Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el art.º 8 d) Ley 7/1995 de 29 de junio".

Y visto el texto refundido en el que se recogen la documentación adecuada al informe que antecede, oído el informe del Secretario-Interventor, la Corporación por nueve votos a favor lo que supone la mayoría absoluta legal, acordó:

1.º.—Aprobar definitivamente el texto refundido de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Ordes.

2.º.—Que se publique este acuerdo en el Diario Oficial de Galicia conforme a lo previsto en el art.º 8 d) de la Ley 7/1995 de 29 de junio.

3.º.—Que se publiquen las Normas y Ordenanzas para su entrada en vigor conforme a lo previsto en el art.º 8 d) de la Ley citada."

Lo que se hace público para general conocimiento y se indica que la documentación de dicho instrumento de planeamiento se encuentra a disposición de las personas interesadas en la Casa Consistorial de Ordes.

Contra el acto que se publica podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio, previa comunicación a este Ayuntamiento

A continuación y conforme a lo previsto en el art.º 70 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local se insertan las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, como anexo a esta publicación.

Ordes, a 5 de diciembre de 1996.

El alcalde, firmado.

### Índice.—Normas urbanísticas 1.

#### REGULACIÓN DAS CONDICIÓNS XERAIS DE ORDENACIÓN E APROVEITAMENTO.

##### Capítulo I.—Naturaleza e parámetros das ordenanzas xerais.

1.1.—Definición.

1.2.—Aplicación.

##### Capítulo 2.—Ordenanzas xerais: definicións, parámetros e normativa de regulamento.

2.1.—Aliñación exterior.

2.2.—Aliñación interior.

2.3.—Aliñacións oficiais.

2.4.—Aliñación de rúa.

2.5.—Liña de fachada e liña de cerramento.

2.6.—Ancho de rúa.

2.7.—Liña límite de edificación.

2.8.—Profundidade máxima edificable, liña de fondo máximo edificable e profundidade máxima de construción.

2.9.—Lindeiros.

2.10.—Estremeiros.

2.11.—Fronte de parcela.

2.12.—Cercas e cerramentos.

2.13.—Medianeiras.

2.14.—Fachadas.

2.15.—Saíntes.

2.16.—Recuados.

2.17.—Rasantes.

2.18.—Cota referencial relativa  $\pm 0,00$ .

2.19.—Altura máxima permitida de edificación.

2.20.—Altura máxima permitida sobre rasante de unha parte ou elemento de edificación.

2.21.—Altura mínima permitida sobre rasante.

2.22.—Altura máxima permitida en número de plantas.

2.23.—Altura máxima permitida da liña de cornixa.

2.24.—Altura máxima mais desfavorable permitida da liña de cornixa.

2.25.—Altura máxima e altura máxima mais desfavorable permitidas da liña de cornixa nas edificacións reguladas por rasantes oficiais.

2.26.—Altura máxima e altura máxima mais desfavorable permitidas da liña de cornixa nas edificacións non reguladas por rasantes oficiais.

2.27.—Altura da cornixa nos patios interiores.

2.28.—Correlación entre a altura dada en número de plantas e a altura máxima permitida da liña de cornixa para edificacións en solo urbano.

2.29.—Vivenda exterior.

2.30.—Parámetros de configuración das cubertas.

2.31.—Elevacións e aditamentos sobre os planos das cubertas.

2.32.—Elementos illados situados por riba da liña de arranque dos planos inclinados das cubertas, sobre a fachada.

- 2.33.-Elevacións de partes das fachadas por riba da liña de arrinque dos planos inclinados das cubertas.
- 2.34.-Conceptos e regulación dos espazos compoñentes das edificacións.
- 2.35.-Espacio urbanístico.
- 2.36.-Parcela.
- 2.37.-Solar.
- 2.38.-Mazá.
- 2.39.-Zonas libres de edificación, de uso privado.
- 2.40.-Patio de mazá.
- 2.41.-Patio de parcela.
- 2.42.-Patio interior, ou patio de luces.
- 2.43.-Patio mancomunado.
- 2.44.-Pacios abertos.
- 2.45.-Pasos de servidume.
- 2.46.-Venelas.
- 2.47.-Superficie ocupada pola edificación.
- 2.49.-Índice ou coeficiente de ocupación.
- 2.50.-Superficie edificada baixo teito.
- 2.51.-Volume de edificación baixo teito e volume de edificación sobre rasante.
- 2.52.-Edificabilidade.
- 2.53.-Coeficiente ou índice de edificabilidade.
- 2.54.-Superficie edificable baixo teito.
- 2.55.-Volume edificable.
- 2.56.-Superficie construída.
- 2.57.-Superficie útil.

**REGULACIÓN DAS CONDICIÓN XERAIS DE ORDENACIÓN E APROVEITAMENTO.**

**CAPÍTULO I.-NATUREZA E PARÁMETROS DAS ORDENANZAS XERAIS.**

**1.1.-Definición.**

As ordenanzas xerais constitúen a explicitación dos parámetros que regulan e axeitan as edificacións ás previsións de aproveitamento, ó tempo que ós criterios do ordenamento urbano, para os que son dadas, dentro do marco da normativa vixente de aplicación.

**1.2.-Aplicación.**

a) As ordenanzas xerais son de obrigado cumprimento en tódalas obras de novas construcións, na reestructuración das existentes, como en calquera acción urbanística de edificación ou aproveitamento levada a cabo no ámbito do ordenamento para o que foron redactadas.

b) O cumprimento das ordenanzas xerais non dispensa da obriga do acatamento das disposicións legais do ordenamento xurídico ou procedementos administrativos, cos que as ordenanzas son compatibles ou, en todo caso, subsidiarias e complementarias.

**CAPÍTULO 2.-ORDENANZAS XERAIS: DEFINICIÓN, PARÁMETROS E NORMATIVA DE REGULAMENTO.**

**2.1.-Aliñación exterior.**

a) Designase así a liña coa que, no ordenamento, é delimitado o espazo libre, de uso e disfrute público, respecto ás parcelas de solo privado.

b) A aliñación exterior pode ou non coincidir coa delimitación orixinal da parcela e o espazo público, polo que, se non fora a mesma, denominarase "aliñación exterior actual" ou "aliñación exterior primitiva", ó lindeiro anterior a ordenación, segundo se refira a el antes o despois da súa modificación pola "aliñación exterior oficial".

c) A explicitación da "aliñación exterior" pode estar contida na normativa, nos planos de ordenación ou en ambos documentos, prevalecendo a primeira sobor dos segundos en caso de dúbida.

**2.2.-Aliñación interior.**

a) Designase así a liña coa que, no ordenamento, é establecida a separación entre a parte das parcelas que pode ser ocu-

pada polas edificacións e os espazos libres, de uso privado, restantes.

b) A "aliñación interior" pode vir definida para delimitar os espazos privados non edificables, para configurar os patios de mazá, ou como resultado da máxima profundidade edificable.

c) A explicitación da "aliñación interior" pode estar contida na normativa, nos planos de ordenación ou en ambos documentos, prevalecendo a primeira sobor dos segundos, en caso de dúbida.

**2.3.-Aliñacións oficiais.**

A aprobación definitiva do instrumento de planeamento, as aliñacións "exteriores" e "interiores" terán a consideración de "aliñación oficial exterior" e "aliñación oficial interior", respectivamente.

**2.4.-Aliñación de rúa.**

No solo urbano, nos sistemas con edificación continua, as aliñacións exteriores determinan a configuración das rúas, tomando o nome de "aliñación de rúa".

**2.5.-Liña de fachada e liña de cerramento.**

a) Na "aliñación de rúa", o tramo de aliñación correspondente a unha parcela chámase "liña de fachada", cando non existe obriga de retirar as edificacións da aliñación.

b) Cando as determinacións urbanísticas obrigan a afastar as edificacións a unha determinada distancia da "aliñación de rúa", o tramo de esta correspondente a unha parcela chámase "liña de cerramento", namentres a aliñación das fachadas retranqueadas tomarán o nome de "liña de fachadas".

**2.6.-Ancho de rúa.**

a) É a distancia entre as "aliñacións de rúa" de ámbalas dúas beiras, tomada perpendicularmente ó eixe da rúa, nun punto determinado.

b) Se a rúa forma praza ou unha ensancha poligonal, pode suceder que no punto da aliñación no que quere se considere-lo ancho de rúa concorran máis dunha perpendicular respecto ás diversas bisectrices determinadas polas aliñacións que configuren a beira oposta ó devandito punto; neste caso se tomará o ancho da aliñación que dea a menor magnitude, ós efectos do cómputo para a determinación de saíntes do paramento e demais circunstancias que teñan o seu regulamento vencellado ó ancho da rúa como factor condicionante.

**2.7.-Liña límite de edificación.**

a) É unha aliñación pola que se limita a proximidade das edificacións ós espazos e sistemas xerais protexidos, como son as costas, ríos, espazos naturais, instalacións aeronáuticas, ferrocarrís, estradas, instalacións para a defensa e outras, afectadas por leis e regulamentos específicos.

**2.8.-Profundidade máxima edificable, liña de fondo máximo edificable e profundidade máxima de construción.**

Enténdese por "profundidade máxima edificable" a magnitude que tomada perpendicularmente a liña de fachada determina unha liña chamada "liña de fondo máximo edificable", con a que configúrase unha franxa nas parcelas fora da que non poden situarse as edificacións.

A "liña de fondo máximo edificable" constitúe a "aliñación interior", segundo defínese no correspondente apartado.

Cando por mor de un regulamento específico as determinacións urbanísticas limiten as posibilidades de situar as edificacións, ou determinadas plantas ou partes delas, máis aló dunha establecida distancia da "liña de fachada" sen que sexa por isto determinada unha "liña de fondo máximo edificable" respecto á parcela e, polo mesmo, con independencia de que esta exista ou non, recórrase ó parámetro identificado como "profundidade máxima de construción", correspondéndolle este concepto á maior distancia que pode haber dende calquera punto da parte das construcións definidas expresamente pola ordenanza ata a "aliñación exterior", medida perpendicularmente a esta.

A diferenciación entre os devanditos conceptos permite un regulamento máis preciso nalgunhas circunstancias, como