

máis desfavorable permitidas da liña de cornixa nas edificacións non reguladas por rasantes oficiais", así como o referido para cubertas curvas, nos apartados correspondentes a "altura máxima de cuberta", cando o frontispicio teña forma de arco, o que permite a conseguinte modificación dos planos de cuberta e o aumento do volume no faído, podendo configurarse tamén de xeito semellante a unha bufarda no plano da fachada, coa cuberta en dúas augas alongadas (sen cerramentos laterais).

b) Espadanas, brasons, reloxios frontispiciais e outros.

As elevacións dos muros de fachadas en formas arquitectónicas planas, como as espadanas e reloxios frontispiciais, coma tamén as alegorías, conxuntos escultóricos, escudos heráldicos ou elementos semellantes, precisan sempre de licenza específica de excepción, otorgable previo informe favorable da Comisión Provincial de Urbanismo e/ou do Patrimonio Histórico-Artístico, en razón das circunstancias concurrentes xustificativas.

c) Torreóns e outros volumes illados.

A elevación de partes das fachadas que comporten, ademais, a formación de volumes sobre os planos das cubertas, presenta as seguintes peculiaridades:

c.1) Formación de corpos ou torreóns a partires dunha liña de arrinque de cuberta situada na altura máxima permitida.- Nestas circunstancias calquera elevación da fachada con formación de volume ten carácter excepcional, que precisa de licenza específica de excepcionalidade otorgable previo informe favorable da Comisión Provincial de Urbanismo e/ou do Patrimonio Histórico-Artístico, atendendo razóns de relevancia, significación ou función da edificación, como poden ser edificios públicos representativos e as obras de reconstrucción ou recuperación de inmobles de recoñecido valor arquitectónico que, na orixe, tivera xa as elevacións.

(Figura 17)

c.2) Formación de corpos ou torreóns sen reborda-la altura máxima permitida da liña de cornixa.- A elevación de partes da fachada con formación de volumes sobre o plano da cuberta, sen reborda-la altura máxima permitida da liña de cornixa, equipárase ós casos normais de recuados en máis de 1/3 do longo da fachada, co conseguinte "vaciado" no volume do sólido capaz.

Neste caso a liña de cornixa formarase na coroación dos corpos levantados, e, sempre que as cubertas destes non excedan os parámetros de pendente e altura máximas permitidas, non precisan licenza específica de excepcionalidade, resolvéndose cos trámites de licenza ordinaria.

Se os corpos elevados presentaran tipoloxía de bufardas haberán de cumprilos parámetros dados para éstas, sen que por isto podan reborda-la altura máxima de cornixa, tal como detallouse no párrafo anterior, o que exclúe a formación de frontís, nestas bufardas, salvo licenza de excepcionalidade.

d) Formación de mansardas.

Enténdese por mansarda a configuración que toma unha construción ó plantxalo artificio de inclina-lo cerramento de fachada a partir de certa altura da planta inmediata á cuberta, dándolle o mesmo tratamento que a planta inmediata á cuberta, dándolle o mesmo tratamento que a esta, de xeito que forma un conxunto con ela e presentando as fiestras como bufardas de curta embocadura, co sen fronte na liña de fachada ou moi próximas a ésta, seguindo o estilo arquitectónico ideado por Mansart no s. XVII.

A particular disposición das fiestras-bufardas das mansardas é a que fai aconsellable o seu regulamento dentro das "elevacións de partes das fachadas por riba da liña de arrinque dos planos inclinados das cubertas".

Hoxe, como na súa orixe, as mansardas poden encubrir excesos de aproveitamento ou dubidosas interpretacións urbanísticas, polo que se fai preciso un regulamento minucioso, aínda que merecente, xa que constitúen un deseño historicamente asimilado en certas tipoloxías arraigadas en Galicia.

No senso expresado, no deseño de mansardas cimpíranse estrictamente as seguintes determinacións:

d.1) A construción en forma de mansarda só é admisible na formación de espazos habitables, contando en todos os casos como un andar, se ben computando a superficie con arreglo ó que dispón o punto 2.9 do decreto 311/1992 sobre habitabilidade nas vivendas, quedando, polo demais, excluída toda consideración de "aproveitamento baixo cuberta", faído ou calquera outra forma de espazo adxectivo.

Sobre o teito das mansardas non poden producirse outros espazos habitables nin levantarse outras bufardas.

A opción de forma-las mansardas queda así circunscrita a finalidades estéticas de orde arquitectónica, a dispoñer de magnitudes de altura notables nos andares inferiores e a outras circunstancias particulares.

d.2) A liña do crebo do cerramento para se transformar en cuberta producírase horizontalmente no plano de fachada, podendo ou non tomar forma de cornixa ou coincidir ou non con molduras ou impostas.

d.3) A devandita liña de crebo estará sempre nun nivel inferior á altura máxima da liña de cornixa" de 1,20 m. ou máis por debaixo da mesma.

d.4) A "altura máxima permitida da cuberta" contará a partires da liña de crebo citada, que, ós efectos, considérase "liña de arrinque dos planos inclinados da cuberta".

d.5) A inclinación do cerramento que toma a función de cuberta estará comprendida nunha pendente entre o 190% e 130%, ambas inclusives (62°14' e 52°25' respectivamente).

d.6) En ningún caso o devandito plano inclinado do cerramento pode reborda-los límites da envolvente configurada por unha hipotética cueta desenrolada dende a "altura máxima permitida da liña de cornixa", no plano de fachada, disposta coa pendente máxima do 80%.

d.7) As fiestras abríranse en corpos abufardados, co seu fronte no plano de fachada ou, cando máis, sen reborda-los 0,60 m. de afastamento.

d.8) Ningún punto das bufardas estará nun nivel superior a 2,60 m. por riba da liña de crebo xa referida.

d.9) As bufardas non acuparán máis do 50% da superficie do plano inclinado do cerramento.

d.10) A distancia entre parámetros laterais de bufardas non será menor de 0,40 m.

d.11) Ningunha parte dunha bufarda, na súa proxección horizontal poderase achegar a menos de 0,40 m. de medianía, nin a fiestra a menos de 0,60 m.

d.12) As mansardas non poden dar fronte a carón de estreitos, xa que, en tódolos casos, haberán de cumprir coas preceptivas determinacións sobre verquido de augas a propiedade alíea e distancia de ocas de luces e vistas.

d.13) As bufardas presentarán características estéticas e arquitectónicas propias das mansardas.

- Cubrición dos parámetros laterais igual material que a cuberta, ou, incluso, tamén o fronte.

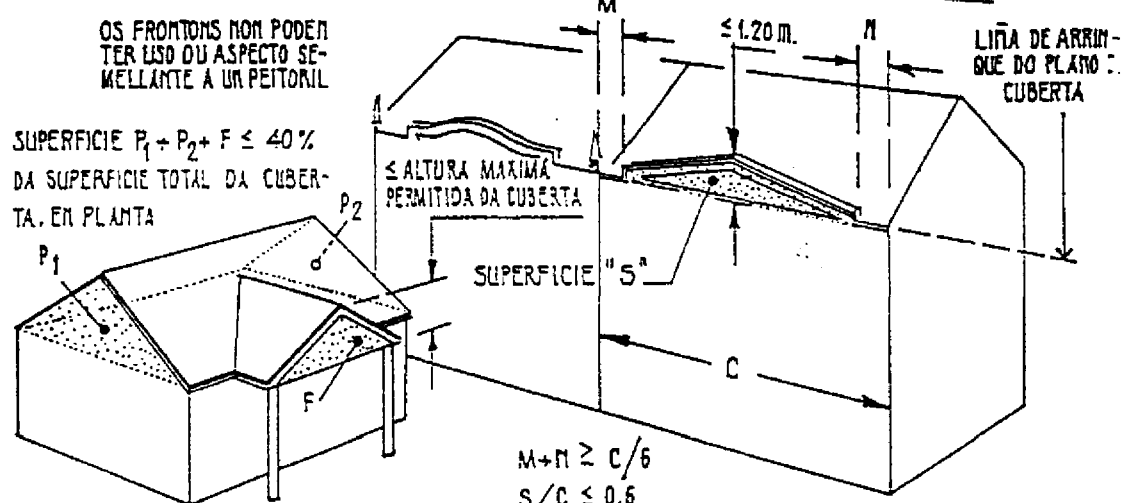
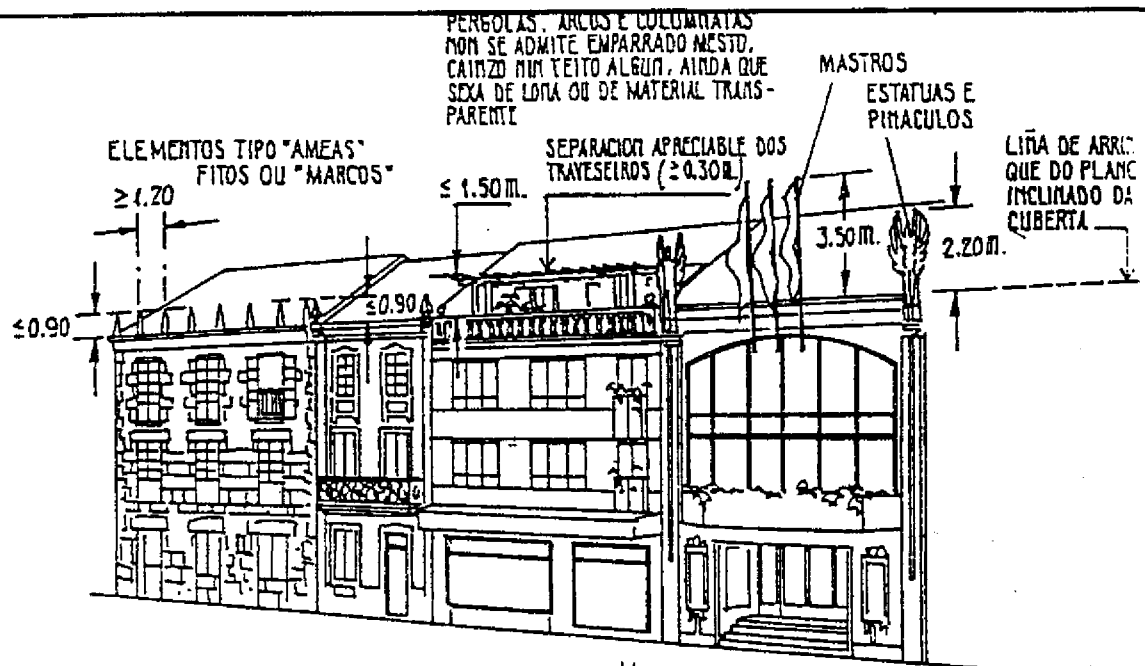
- Redución ou eliminación total das abas laterais, enlazando cuberta e cerramento lateral sen voo.

d.14) A utilización dos mesmos recursos estéticos sinalados no punto anterior en bufardas levantadas sobre cubertas construídas dentro dos parámetros xerais ordinarios (pendente non superior ó 80%) nolas fai equiparables ás "mansardas", a calquera efecto urbanístico aplicable a éstas.

(Figura 18)

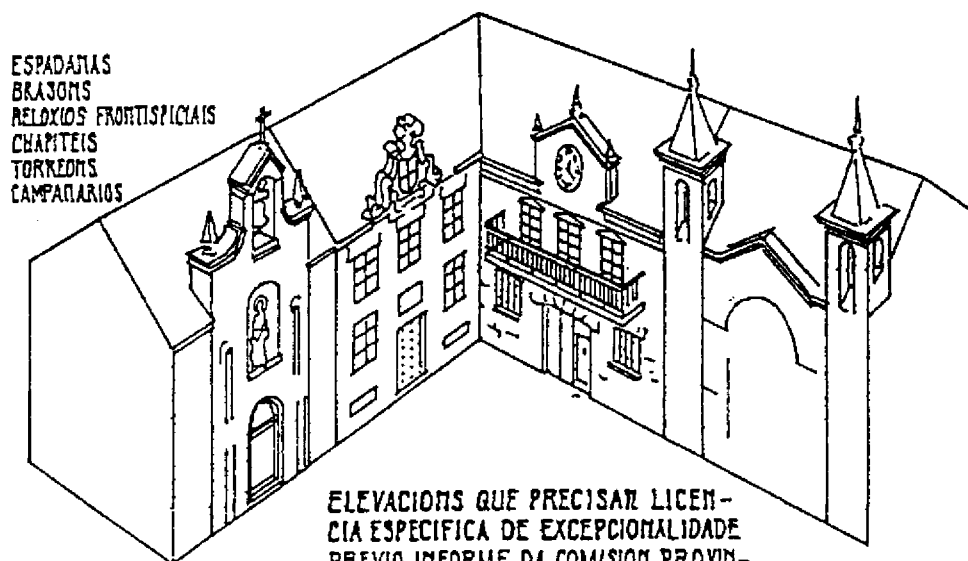
2.34.-Conceptos e regulación dos espazos compoñentes das edificacións.

Amáis dos parámetros de aliñación, rasante, altura e demais particularidades polas que son reguladas as edificacións, os propios espazos que as integran son regulados en razón da súa posición e función dentro do conxunto, no xeito que deseguido se expresa:

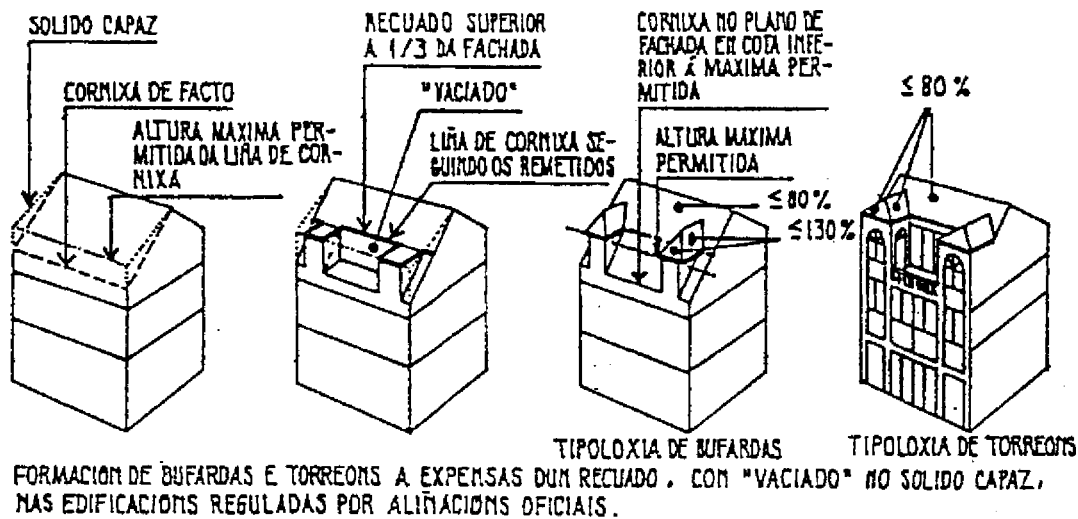


FRONTONS NAS EDIFICACIONES NON
REGULADAS POR ALIÑACIONES OFICIAIS

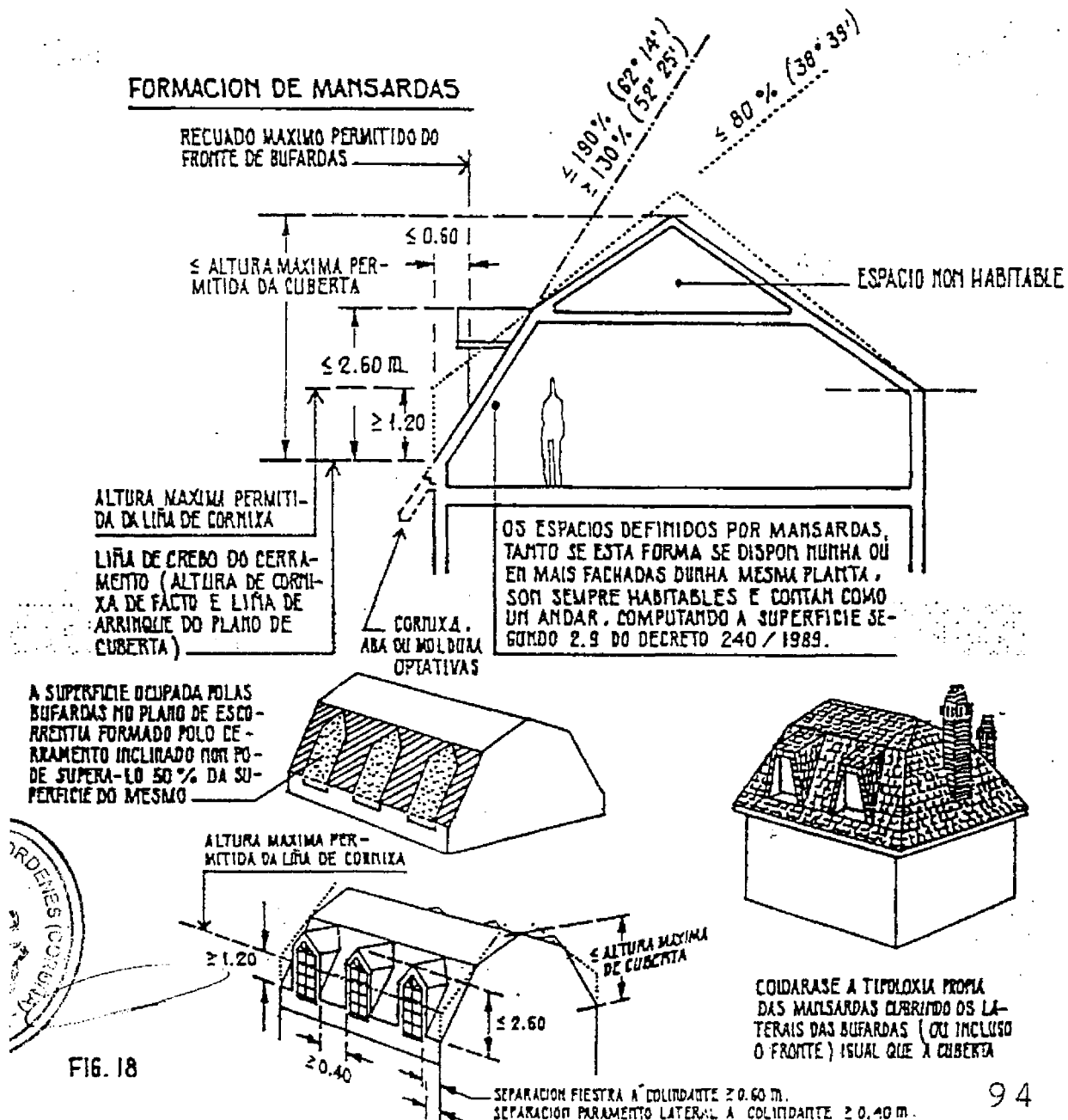
FRONTONS NAS EDIFICACIONES REGULADAS
POR ALIÑACIONES OFICIAIS



ELEVACIONES QUE PRECISAN LICEN-
CIA ESPECIFICA DE EXCEPCIONALIDADE
PREVIO INFORME DA COMISION PROVIN-
CIAL DE URBANISMO E/OU DO PATRIMO-
NIO HISTORICO-ARTISTICO



FORMACION DE MANSARDAS



A utilización de recursos estéticos semelhantes ás "mansardas" nas bufardas levantadas sobre cubertas construídas dentro dos parámetros xerais ordinarios (pendente non superior ó 80 %) non fai equiparables a estas.

a) Edificación principal.

É a construción onde se conteñen os espazos fundamentais para o desenvolvemento das actividades propias do uso previsto, como poden ser vivenda, comercio, taller, etc.

b) Edificacións adxetivas.

Son aquelas construcións adosadas á edificación principal, ou exentas aínda que próximas e sempre dalgún xeito vencelladas a ela, onde se ubican determinados servizos ou instalacións correspondentes á edificación principal ou que a complementan, como poden ser garaxes, pendellos, adegas, arrimos e casopas para aveños, cuarto de caldeiras de calefacción e outros semellantes, que en ningún caso poderán ser vivendeiros.

Entre as edificacións adxetivas cóntanse os horreos, obxecto de singular tratamento pola súa alta valoración tipolóxica e significado tradicional.

Nos capítulos relativos a tipoloxía edificatoria, condicións estéticas e de calidade, así como nas ordenanzas, correspondentes detallanse as particularidades relativas ó regulamento destas construcións.

c) Planta, piso ou andar.

Por calquera destes nomes identifícase a superficie utilizable baixo teito desenvolvida nun mesmo nivel ou con diferencias de cotas tales que prolongando os planos de piso de diferente nivel, contiguos, non configuren un espazo útil entre eles.

A consideración de "planta, piso ou andar" é independente de que teña ou non cerramento perimetral, de que estea ou non dividida interiormente ou de que conteña unha ou máis vivendas, establecementos ou dependencias.

d) Planta baixa, baixo ou andar terreo.

Por calquera destes nomes identifícase a planta, piso ou andar situado a nivel da correspondente rasante ou que presente os desniveis menos desfavorables para a interrelación cos espazos non edificables inmediatos.

Esta particular característica cumprírase sempre que se teñan os seguintes parámetros:

d.1) Nos casos máis desfavorables o nivel do piso (pavimento terminado), non estará por debaixo da cota -0,70 nin máis alto que +0,90, ámbalas dúas consideradas respecto á "cota referencial relativa $\pm 0,00$ ", determinada segundo se especifica no punto correspondente a este concepto.

d.2) Cando o nivel do piso non presente un punto concreto de proximidade á correspondente rasante que permita o acceso á planta, sen máis, a solución adoptada para salvarlo desnivel debe cumprilo os parámetros para rampas e/ou escaleiras, dándolles, asemade, unha disposición que garantice a correcta interrelación cos espazos exteriores.

d.3) O nivel xeral do teito -entendéndose como tal o nivel característico, excluindo as partes que excepcionalmente estean en cotas diferentes- librará unha altura de 2,30 m. sobre a correspondente rasante nalgún punto do fronte comprendido por ela, amais de que, se tivera declive pronunciado, librará unha altura non menor de 1,70 m. entre teito e rasante no punto máis desfavorable.

d.4) A altura libre entre piso e teito do andar terreo non será menor de 2,50 m. nin maior de 4,50 m. coas excepcións que de seguido detallanse:

d.5) Dentro do volume da planta baixa que no sexa vivenda admitírase a entreplanta sin computar a edificabilidade, sempre que a súa superficie non supere o 50% da correspondente a planta baixa, deixando en todo caso libres os primeiros 5 metros dende a liña de edificación principal, e tendo acceso desde a planta baixa. A altura libre entre placas será como mínimo de 2,00 metros.

d.6) Os espazos destinados a portal, vestíbulos, corredores, cuarto de contadores, almacéns, aseos, cuartos de baño, cuartos de maquinaria e os espazos para equipos auxiliares e instalacións ó servizo da propia edificación, poderán chegar a unha altura mínima de 2,20 m., sempre que en conxunto non representen unha superficie maior do 30% da superficie total de teito do andar.

d.7) Os parámetros de altura libre baixo teito poderán ser rebasados nas edificacións para as que nas preceptivas ordenanzas se autoricen usos que teñan específico regulamento técnico e/ou legal, con dimensionamentos condicionados, oficialmente esixibles, que superen a altura máxima dada con carácter xeral, repercutindo, se fora preciso, na "altura máxima permitida para a liña de cornixa", no caso dunha soa planta, tal como se recolle nas presentes determinacións no relativo a "correlación entre a altura dada en número de plantas e altura máxima permitida da liña de cornixa", no que respecta a estes casos, nos que compréndese tamén as edificacións especificamente destinadas a mercados, espectáculos públicos, pavillóns deportivos, construcións adicadas o culto relixioso, grandes áreas de reunión a cuberto, estacións de autobuses e ifcc., parque de vehículos e medios contra incendios e outras que, no seu caso, presenten similar xustificación documentalmente acreditada.

e) Planta de soto.

Designase así a planta que estea soterrada en grao tal que non sexa posible dispoñer de luz e ventilación naturais, directas, ou a teñan de xeito no apreciable.

e.1) Os efectos da súa identificación específica, considérase na situación antedita toda planta soterrada que teña o seu teito por debaixo das cotas da correspondente rasante, ou que nolas rebase, nalgún punto, en 0,90 m.

e.2) Nas edificacións non reguladas por rasantes oficiais, a devandita circunstancia contará tanto respecto á correspondente rasante como respecto ás rasantes referenciais, en calquera punto do perímetro da planta.

e.3) A altura libre entre piso (pavimento terminado) e teito dos sotos estará comprendida entre 2,20 m. e 3,00 m., ambas inclusivas.

e.4) Cando un soto fórmase debaixo de outro, ou son máis así dispostos, designanse por numeración sucesiva, a partires do menos soterrado: primeiro soto, segundo soto, etc.

f) Planta de semi-soto.

Recoñécese por este nome a planta que tendo o seu piso (pavimento terminado) por debaixo da cota máis baixa admitida para andar terreo, dispoñe, nembargantes, de luz e ventilación natural directas de xeito apreciable.

f.1) Os efectos da súa identificación específica, considérase na situación antedita toda planta parcialmente soterrada que presente o seu teito nun nivel que rebase, nalgún punto, as cotas da correspondente rasante nunha magnitude non inferior a 0,90 m.

f.2) Nas edificacións non reguladas por rasantes oficiais a devandita circunstancia do nivel do teito contará tanto respecto á correspondente rasante como respecto ás rasantes referenciais, en calquera punto do perímetro da planta.

f.3) A altura libre entre piso (pavimento terminado) e teito dos semi-sotos estará comprendida entre 2,20 m. e 3,00 m., ambas inclusivas, coa salvidade que se expresa no punto seguinte.

f.4) Nas edificacións para as que nas preceptivas ordenanzas se autoricen usos que teñan específico regulamento técnico e/ou legal no que se determinen dimensionamentos oficialmente esixibles superiores ás alturas sinaladas, prevalecerán estes sobre os parámetros dados, sempre que o devandito uso non estea taxativamente excluído para os semi-sotos.

g) Planta alta ou andar; plantas, pisos ou andares numerados; planta tipo.-

Por estas denominacións identifícase os andares dunha mesma edificación situados por riba da planta baixa, excluindo o ático ou aproveitamento baixo cuberta.

g.1) Nas edificacións que presentan unha soa planta das condicións devanditas basta coa denominación de "planta alta" ou "andar" para a designar.

g.2) Cando a edificación ten varios andares a denominación de cadaunha implica sinalar tamén o número de orde no que se atopa, contado a partires do máis próximo sobre o andar terreo, tendo a mesma significación "planta 1a, planta 2a ...", que "primeiro andar, segundo andar ... ou "primer piso, segundo piso ...".

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

Por riba dos planos das cubertas non se producirán elevacións nin aditamentos que non estean comprendidos na presente regulación.

a) Bufardas.-Compréndense neste concepto as elevacións illadas sobre os planos das cubertas, que presenten un parámetro vertical no que se abre unha fiestra, e acochadas baixo cubricións enlazadas dalgún xeito coa cuberta xeral, para lle dar iluminación e ventilación ó faiado ou pezas situadas baixo a cuberta.

a.1) A superficie de cuberta ocupada polas bufardas non pode supoñer máis de 1/3 da superficie do plano de escorrentía onde se sitúen, entendéndose como tal o plano de pendente homoxénea delimitado por limas, beiril, medianís e/ou cumio, tomados todos estes parámetros na súa proxección horizontal, descontando a superficie de claraboias, lucernarios ou fiestras situadas no mesmo plano inclinado.

Se unha bufarda ocupa superficie de cuberta correspondente a máis dun plano de escorrentía a proporción máxima de 1/3 tomarase respecto á superficie media dos planos ocupados:

$$1/3 \text{ de } (S_1 + S_2 + \dots S_n) / n$$

a.2) A distancia mínima entre parámetros verticais exteriores de bufardas non será menor de 1,00 m, e a distancia mínima entre calquera punto dunha e outra non será inferior a 0,40 m.

a.3) Ningunha parte dunha bufarda poderase achegar a menos de 0,40 m de parámetro de colindante, da liña de medianería —se o estremeiro non tivese construción adosada—, ou do beiril lateral, se a edificación non está no bordo da propiedade, tomada a medida en referencia horizontal.

a.4) Ningún oco de bufarda dará fronte a medianía nin estará a menos de 0,60 m dela, medida en referencia horizontal.

a.5) Ningún parámetro de bufarda poderá resultar máis saínte que os parámetros das fachadas propios do cerramento do andar que estea inmediatamente por debaixo do ático ou aproveitamento baixo cuberta.

Exceptúanse da determinación os parámetros recuados de porches, cando estes presenten pilastras, columnas ou muros parciais que virtualmente poidan equivaler ó parámetro envolvente da construción, sen que a bufarda estea por diante deles.

a.6) A máxima altura que pode ter calquera punto dunha bufarda, incluída a súa cubrición, medida verticalmente ata o plano de escorrentía onde se levante, non poderá ser maior que a sobrecota oualzada "C", sendo "C" a cifra que resulta de sus-trairle a 2,50 m o valor da pendente expresado por metro, ou, o que ven se-lo mesmo, restándolle a 2,50 m o valor da tanxente trigonométrica do ángulo que forme a pendente do plano respecto á horizontal.

Así, o valor "C" para unha bufarda situada sobre un plano cunha pendente do 70% (34° 59') será:

$$C = 2,50 \text{ m} - 0,70 = 1,80 \text{ m.}$$

Ou ben:

$$C = 2,50 \text{ m} - \tan x. \text{ de } 34^\circ 59' = 2,50 \text{ m} - 0,699 = 1,80 \text{ m.}$$

a.7) En ningún caso a posición das bufardas en zonas elevadas das cubertas será tal que a aplicación da sobrecota "C" dea un nivel superior á cota de "altura máxima permitida da cuberta".

a.8) As cubricións das bufardas poden rebordalo parámetro da pendente máxima dada para cubertas, ata un límite do 130% (52° 25').

a.9) Os cerramentos laterais pódense presentar verticais ou con inclinación, neste último caso con pendente non inferior ó 130%, e os seus paramentos poden resolverse como o do fronte ou recuberto co mesmo material da cuberta, o que é de obriga cando os devanditos cerramentos son inclinados.

Se a pendente da cubrición chega ó máximo (130%) e os cerramentos ó mínimo (130%) a bufarda presentase como unha elevación da cuberta xeral mostrando un só paramento ou pinche frontal.

a.10) A configuración das bufardas será de tal xeito que a embocadura interior, a carón da fiestra, teña unha distancia entre os paramentos interiores dos cerros laterais (ancho) superior

á profundidade comprendida dende a fiestra ata o entronque da bufarda coa peza na que se forma (fondo), considerada nunha sección horizontal tomada a 1,50 m de altura sobre o pavimento terminado do ático ou aproveitamento baixo cuberta onde se abre a bufarda.

a.11) Salvo que se opte polas condicións sinaladas no apartado posterior a este, nas edificacións reguladas por aliñacións oficiais, o fronte das bufardas non se dispoñerá a menos de 2,00 m da liña do arrinque do plano da cuberta onde estea situada a bufarda, medida en referencia horizontal.

No caso que o beiril sobre o que se asome a bufarda estea recuado do plano da aliñación o afastamento mínimo esixido obterase restándolle ós 2,00 m dados como parámetro xeral 1/3 da magnitude do recuado, sen que, en ningún caso, o fronte da bufarda pode situarse máis avanzado que o plano do paramento da fachada recuada.

Nas edificacións non reguladas por aliñacións oficiais o afastamento das bufardas respecto ó arrinque do plano da cuberta non é aplicable, podéndose dispoñer co fronte no mesmo plano da fachada sobre a que e sitúa, sempre que se cumpran os demais parámetros dados para as bufardas.

a.12) A formación de bufardas co seu fronte no plano de fachada ou recuadas a menor distancia da sinalada no apartado precedente, nas edificacións reguladas por aliñacións oficiais, só é posible a expensas de dispoñer-lo arrinque do plano da cuberta nun nivel suficiente por debaixo da altura máxima permitida para a liña de cornixa, de xeito que as bufardas se acochen dentro do volume do sólido capaz, tal como detalla o apartado relativo á "formación de corpos ou torreóns sen rebordala altura máxima permitida da cornixa", dentro do artigo referente a "elevacións de partes das fachadas por riba da liña de arrinque dos planos inclinados das cubertas", no presente texto.

(Figura 15)

b) Fiestras, vidreiras e claraboias nas cubertas.-As fiestras e vidreiras situadas nos planos das cubertas, mesmo que as claraboias, especialmente as que presenten realce apreciable, deben de condicionarse fundamentalmente pola súa integración no deseño da cubrición, de xeito que a procura de luz e ventilación ó faiado ou pezas baixo cuberta non se contrapoña ás características arquitectónicas da construción, particularmente nas edificacións de tipoloxía tradicional, habida conta da posibilidade de resolvelo con bufardas en fachinelas de raígaño enxebre.

b.1) Neste senso, ademais do cumprimento das condicións estéticas, que por mor da salvagarda das formas tradicional, son esixidas nas cubertas de construcións baseadas na arquitectura autóctona —entendéndose como tales as edificacións con cubrición de tella do país, as de laxes de pizarra e lousados, que formen composición con elementos característicos galegos, como galerías acristaladas, balcóns de corredor, aparellos, formas ou elementos de significación nunha determinada bisbarra, etc., as fiestras, vidreiras e claraboias situadas nas cubertas destas edificacións serán planas, e non abranguerán máis de 1/8 da superficie do plano de escorrentía onde se sitúen, tomado con dedución da superficie ocupada por bufardas, no mesmo, e considerando este do mesmo xeito definido para as bufardas, seu que cada unidade poda ter máis de 0,90 m², con excepción da cristaleira correspondente á iluminación cenital das escaleiras, cando se dispoña en cumprimento da condición 5.7, no seu segundo punto, do Decreto 311/1992, do 12 de novembro, sobre habitabilidade nas vivendas, que, ós efectos de cómputo expresado, contará soamente ata o devandito máximo de 0,90 m², prescindíndose do exceso dado por obriga.

Nas edificacións da tipoloxía indicada, as fiestras e vidreiras nos planos das cubertas, como as claraboias, non se poderán achegar a menos de 1,00 m unhas das outras, nin ós paramentos das bufardas; tampouco poderán achegarse a menos de 0,60 m de medianís, planos de paramento dos pinches nin da liña do cumio. Afastaranse un mínimo de 1,50 m do plano do

g.3) Se os usos, distribución, ocos e demais elementos constructivos son idénticos en máis dun andar, o conxunto destes pódese representar nunha planta única, que abrangue todos os idénticos, tomando a denominación de "planta tipo".

g.4) A altura libre entre piso (pavimento terminado) e teito das plantas altas cumprirá coa normativa específica para os usos previstos, que, indefectiblemente, será algún dos autorizados pola correspondente ordenanza urbanística, sen que, salvo as excepcións sinaladas nos apartados seguintes, poda ser inferior a 2,50 m.

g.5) Os vestíbulos de uso privado, corredores, trasteiros, arquivos, aseos e cuartos de baño poden ter unha altura mínima de 2,20 m.

g.6) As pezas das vivendas non comprendidas no apartado anterior poderán ter parcialmente as alturas inferiores a 2,50 m. que sinala o segundo párrafo do punto 2.8 do decreto 311/1992, do 12 de novembro sobre habitabilidade das vivendas.

h) Planta baixo cuberta; aproveitamento baixo cuberta; ático.-

Denomínase así á planta formada no espazo comprendido entre o forxado do teito da planta máis alta e os planos inclinados das cubertas.

h.1) A planta baixo cuberta pode ter utilización complementaria, non vivideira (servindo como faiado para trasteiro, tendedeiro, cuarto de maquinaria de ascensores, instalación de depósitos de auga e outros usos auxiliares equiparables) ou vivideira, ben como ampliación do uso do piso inmediatamente inferior (constituindo un "dúplex"), ben con uso independente, semellante a calquera outro piso.

h.2) A condición pola que deba ou non vencellarse a utilización do ático coa planta inmediata inferior é determinada pola ordenanza urbanística que corresponda á edificación.

h.3) As alturas libres baixo teito cumprirá coas determinacións dadas nos puntos 2.7, 2.8 e, particularmente, 2.9 do decreto 311/1992, do 12 de novembro sobre habitabilidade nas vivendas.

h.4) A estruturaación do ático en forma de "mansarda" excede dos conceptos básicos de "baixo cuberta", xa que, propiamente, trátase dunha modificación do cerramento da última planta na parte que habería de forma-lo remate coa cornixa, por mor de incorporar todo ou parte do espazo da configuración das cubertas ó devandito andar, o que se manifesta de xeito cubicular na fachada, razón pola que as características e condicións das "mansardas" son detalladas no apartado correspondente a "elevacións de partes das fachadas por riba do arrinque dos planos inclinados das cubertas", no punto específico de "formación de mansardas".

No que se refire á altura libre baixo teito, as mansardas cumpriran có que se indica no punto precedente.

h.5) Nos áticos plantexados a carón dunha azotea teranse en conta as determinacións contidas no apartado correspondente a "parámetros de configuración das cubertas".

h.6) Cando o plantexamento do ático inclúe a formación de bufordas terase en conta o contido do apartado correspondente a "elevación e aditamentos sobre os planos das cubertas".

(Figura 19)

2.35.-Espacio urbanístico.

Defínese con este termo a superficie do solo onde se configuran e delimitan os elementos abranguidos polo ordenamento urbanístico.

a) Espacio público.-

E o que está constituído polos vacíos continuos, non parcelados, onde se desenrolan os sistemas xerais de comunicacións e os sistemas locais de rúas, prazas, parques e zonas verdes, as zonas deportivas e de solaz, como tamén os espazos naturais non privados: praias, cuncas, etc.

b) Espacios parcelados.

Son os que están constituídos pola superficie compartimentada en unidades particularizadas, independentemente de

que as actividades que nelas se desenrolen ou nas edificacións que nelas estean sexan públicas ou privadas.

c) Zona.

Enténdese por "zona" a clase de solo homoxéneo, delimitado como tal no ordenamento, en función dos usos autorizados, dos que son rexeitados, da edificabilidade, tipoloxía ou características prevaletentes, configuración urbanística e demais condicións e previsións dentro do ordenamento.

A delimitación de cada zona abrangue, ademais do propio solo expresado, os espazos non parcelados correspondentes a viais, dotacións e espazos públicos que permiten a estruturaación da zona e a súa integración e interrelación no conxunto do ordenamento.

d) Referencias planimétricas urbanísticas.

Tódalas referencias relativas a dimensións dos espazos urbanos, parcelas, plantas de edificación, voos, recuados, afastamentos, distancias, superficies e demais particularidades que non se refiran expresamente a alturas ou cotas de nivel, se tomarán polas magnitudes da súa proxección nun plano horizontal.

2.36.-Parcela.

Enténdese por "parcela" toda porción de solo delimitada nunha única extensión, pertencente a unha soa propiedade e que figure no rexistro catastral.

a) Parcela calificada.

Denomínase así a parcela ou parte dela que estea comprendida dentro da delimitación dunha zona, no ámbito do planeamento.

b) Parcela calificada fragmentadamente en máis dunha parte.-

A parcela catastral orixinal que, por mor da delimitación de zonas e/ou a disposicións das aliñacións en concorrencia coa configuración ou posición do predio, resulte calificada fragmentadamente en máis dunha parte -na mesma ou en distintas zonas- tomarase en tantas parcelas separadas e independentes como fragmentos se teñan, a todos os efectos urbanísticos e ós que delo se deriven legalmente.

c) Parcela neta.

E a superficie de "parcela calificada" comprendida nunha única extensión delimitada por aliñación ou aliñacións oficiais e lindeiros.

d) Parcela bruta.

E a que se obtén ó incrementar a superficie da "parcela neta" coas superficies da parcela catastral orixinal que, estando incluídas dentro da delimitación da zona, resultaran comprendidas en viais, espazos públicos e dotacionais determinados polo ordenamento, así como as superficies do espazo privado libre de edificación xerados polas aliñacións interiores.

e) Parcela edificable.

Enténdese como tal a parcela que, estando calificada nunha zona que teña autorizada a edificación, dispoña de acceso dende vial apto para rodadura, abastecemento de auga e demais condicións esixidas ó efecto pola normativa vixente e polo propio ordenamento.

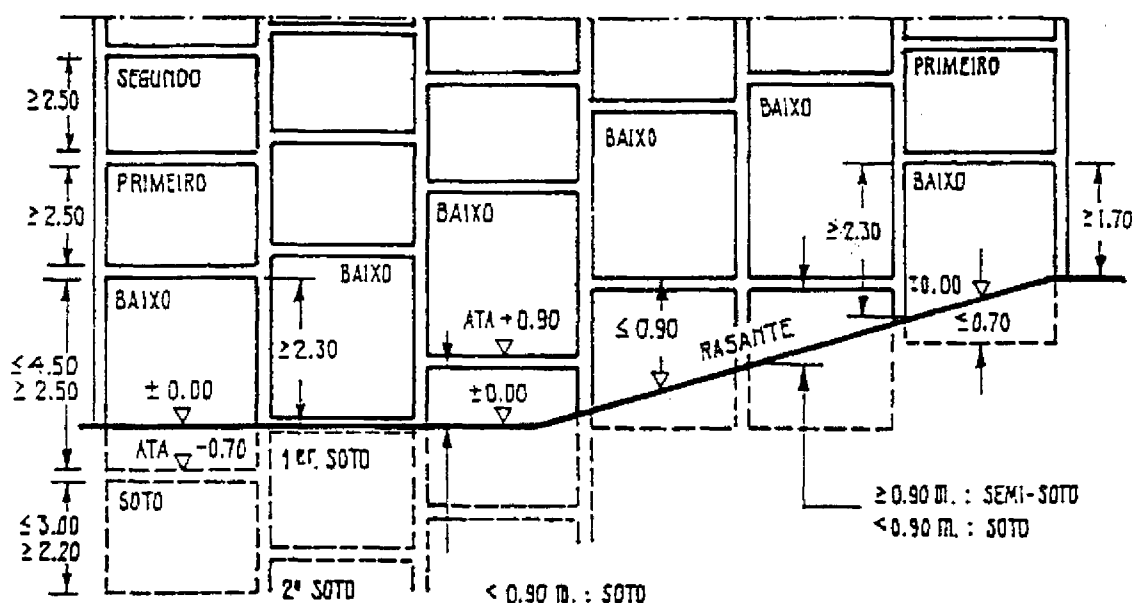
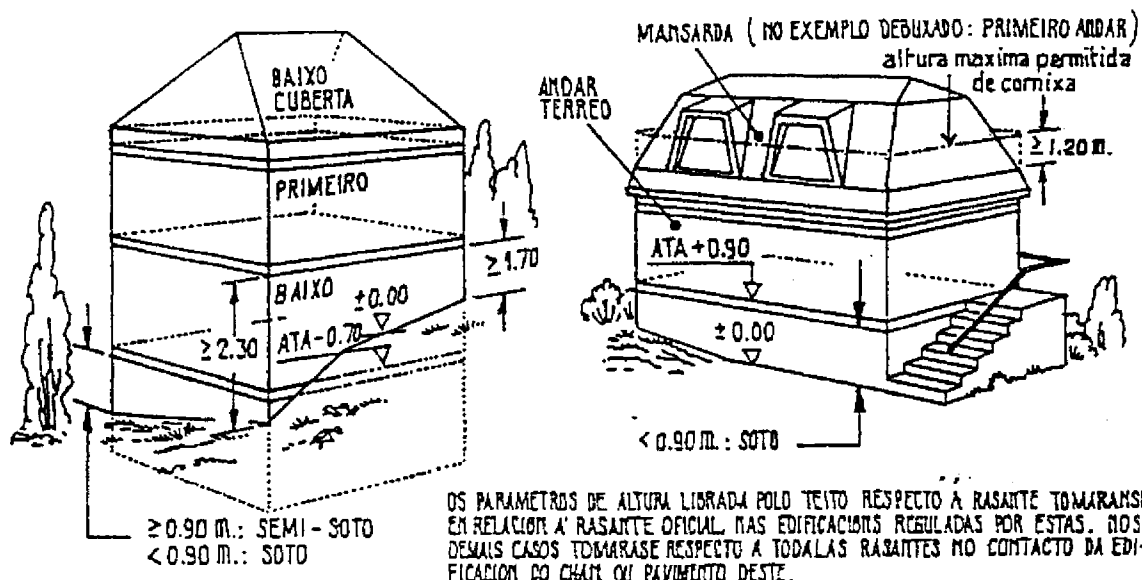
No solo non urbanizable estas condicións cumpriran a lo menos co contido do artigo 19.2 das Normas Complementarias e Subsidiarias provinciais:

e.1) Acceso dende vía pública que permita a circulación de automóviles.

e.2) Posibilidade de enganche a rede de subministro eléctrico.

e.3) Captación de auga en condición de potabilidade e con caudal suficiente para satisfacer o consumo previsible, sempre que, ademais, se garde unha distancia entre o pozo e a fosa séptica ou calquera outro foco contaminante non menor de 20,00m.

e.4) Sistema de evacuación e tratamento local unitario das augas residuais, garantindo a non contaminación do medio natural, axustándose como mínimo á NTE-ISD 1974 e normativa que, ó efecto, poda darse con posterioridade, gardando unha distancia entre fosa séptica e pozo ou captación de auga non menor de 20,00 m., así como 5,00 m. a propiedade colindante, excepto que sexa común ou adosada á do estremeiro.



DENOMINACION	UBICACION	CARACTERISTICAS	ALTURA LIBRE
APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA OU ATICO, FAIADO	PLANTA IMEDIATAMENTE DEBAIXO DA CUBERTA	APROVEITAMENTO DE ESPACIOS, INCLUSO COM TETO INCLINADO, FIESTRAS INCLINADAS, BUFARDAS OU FRENTE A OUTRA AZOEA	MEDIA = 2.50 m. MINIMA = 1.50 m. INFERIORES -NON HABITABLE
PISO, PLANTA OU ANDAR 1º, 2º, 3º - PLANTA TIPO	ANDARES SUCEIVOS POR RIBA DO ANDAR TERREO. UN SO PLANO PARA OS IDENTICOS = PLANTA TIPO	ANDARES ENTRE O BAIXO E O FAIADO, APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA OU ATICO	NON INFERIOR A 2.50 m. EXCEPTO ASEOS, VESTIBULO E OUTROS: 2.20 m.
ANDAR TERREO, PLANTA BAIXA OU BAIXO	ANDAR MAS PROXIMO A COTA ± 0.00 QUE, ADEMAIS, LIBRE ENTRE RASANTE E TETO 2.30 m. ALGUN PUNTO E NON MENOS DE 1.70 m. NO PECO	DIRECTAMENTE RELACIONADO CO ESPACIO EXTERIOR DE ACCESO: COTA DO PAVIMENTO TERMINADO ENTRE -0.70 E +0.90	ENTRE 2.50 E 4.50 m. PORTAL, CORREDORES E OUTROS, DENDE 2.20 m.
SEMI-SOTO	IMEDIATAMENTE DEBAIXO DO ANDAR TERREO	LIBRA NON MENOS DE 0.90 m. ENTRE ALGUN PUNTO DA RASANTE E O TETO	ENTRE 2.20 E 3.00 m. EXCEPTO SE TEN USOS AUTORIZADOS DE MAIOR.
SOTO OU 1º SOTO	IMEDIATAMENTE DEBAIXO DO ANDAR TERREO OU DUN SEMI-SOTO	NON CHEGA A LIBRAR 0.90 m. ENTRE RASANTE E TETO, EN NINGUN PUNTO	ENTRE 2.20 E 3.00 m.
2º SOTO, 3º SOTO, ...	SOTOS SUCEIVOS BAIXO UN 1º SOTO	NON TEÑEN ESPACIO LIBRE ENTRE RASANTE E TETO.	ENTRE 2.20 E 3.00 m.

No solo urbano as superficies aptas para a edificación teñen a consideración de "solar", para os que tamén se dan nas presentes determinacións as condicións esixibles no apartado correspondente.

O concepto de "parcela edificable" ten carácter xenérico, aplicable con independencia de que as condicións particulares de cada caso limiten, e aínda cheguen a anular, as posibilidades reais de edificar, como pode suceder ó cumprir con o afastamento das construcións respecto a colindantes, recuados para gardar a "distancia de protección" a estradas e/ou pola concorrencia de formas e dimensións das propias parcelas.

f) Frente mínimo de parcela. Frente mínimo edificable.

Por "frente mínimo de parcela" defínese a menor dimensión admisible dentro do ordenamento para o lado ou lados da parcela neta que sexan coincidentes coa aliñación oficial exterior.

No solo urbano con edificación entre medianeiras a expresión "frente mínimo de parcela" ten a mesma significación que "frente mínimo edificable", "frente mínimo de fachada" ou "ancho mínimo de fachada", termos todos eles referentes á magnitude da construción na liña de fachada.

Todolos parámetros expresados explícitanse na correspondente ordenanza.

g) Parcela mínima. Parcela mínima edificable.

Denomínase "parcela mínima" a parcela que comprenda a menor superficie admisible polo ordenamento, en concordancia coas determinacións do mesmo.

Cando as devanditas determinacións refírense especificamente á condición de superficie mínima esixida para permitirla edificación identifícase, particularmente, como "parcela mínima edificable", cando sexa preciso diferenciala da parcela mínima que, no seu caso, poda esixirse para finalidades distintas ás edificatorias.

A "parcela mínima" constitúe a unidade mínima ós efectos de indivisibilidade e demais circunstancias contidas no artigo 258.1 da Lei do Solo.

A magnitude de parcela mínima, como outros parámetros esixibles ás parcelas, explícitanse nas correspondentes ordenanzas, en función dos usos, tipoloxía, condicións e previsións concorrentes en cada zona.

h) Parcela esixible.

Denomínase así a unidade-tipo de parcela configurada de xeito que cumpla con todos os parámetros métricos e xométricos esixidos pola ordenanza onde estea ubicada, ademais dos que lle sexan de aplicación, con carácter xeral, dados polo propio ordenamento ou por outras determinacións urbanísticas legais vixentes.

i) Redución dos parámetros mínimos esixidos nas parcelas de solo urbano coas edificacións colindantes consolidadas.

Os parámetros que sexan determinados pola correspondente ordenanza referentes ós conceptos expostos nos apartados precedentes -"parcela mínima", "parcela mínima edificable", "frente mínimo de parcela", "frente mínimo edificable" e "parcela esixible"- poden reducirse, no solo urbano, cando, non sendo alcanzados os mínimos esixidos na parcela a considerar, concorre a circunstancia de que todas as parcelas colindantes teñan xa edificación consolidada e conforme co ordenamento.

No devandito caso admítase a redución dos parámetros, sempre que con isto se faga posible a construción de edificación que cumpla coas "condicións de habitabilidade nas vivendas", dadas no decreto 311/1992, da COTOP, tratándose dun edificio destinado a vivenda, ou coa normativa específica mínima esixible para outros usos autorizados na zona onde estea calificada a parcela.

l) Parcela afecta a edificación.

E aquela parcela, ou parte dela, que ha de ter a súa propiedade e disfrute vencellados á construción contida nela, en razón de non alteralos parámetros de edificabilidade polos que se xenerou, así como en certas circunstancias urbanísticas específicas, como poden ser a catalogación ou as características tipolóxicas esixidas polas determinacións urbanísticas, de xeito que non se pode vender ou cederlo terreo, ou parte, independentemente da edificación, e reciprocamente.

2.37.-Solar.

De conformidade co artigo 19.2 da LASGA e, en consecuencia, en concordancia co que se sinala no artigo 14 da L.S., enténdese por "solar" a parcela de solo urbano apta para edificar na que se cumpran os seguintes requisitos:

1.-Que a parcela dea fronte a vial que teña encintada-las beirarrúas, a calzada pavimentada e apta para a circulación de vehículos automóbiles e que teña alumado público.

2.-Que conte con rede para o subministro de enerxía eléctrica, rede para evacuación de augas, rede para abastecemento de auga potable na cuantía non menor da sinalada pola condición 7.2 do decreto 311/1992 sobre habitabilidade nas vivendas.

3.-Que teña sinaladas aliñacións e rasantes oficiais.

2.38.-Mazá.

Dáselle esta denominación á superficie de solo urbano demarcada por aliñacións de viais en todo o seu contorno, ou por éstas e unha parte de liña de delimitación do devandito solo urbano, cando a mazá fórmase de xeito particular en contacto coa periferia deste.

2.39.-Zonas libres de edificación, de uso privado.

a) Son aqueles espazos non edificables que se definen non interior das mazás ó lle aplica-la profundidade máxima edificable en todas as aliñacións exteriores que a delimitan.

b) As aliñacións interiores definen tamén, na mesma forma, o espazo libre de edificación, de uso privado.

c) As "zonas libres de edificación, de uso privado" poden quedar definidas tamén, en calquera dos casos anteriores, do xeito dito e maila liña de delimitación do solo urbano, na parte correspondente de mazá situada na periferia do solo clasificado.

2.40.-Patio de mazá.

Son as "zonas libres de edificación, de uso privado", que teñen a súa configuración regulada por determinacións específicas do planeamento, constituíndo un espazo mancomunado, pola súa propia condición urbanística, respecto a todas as edificacións que o conforman.

O "patio de mazá" defínese polas aliñacións interiores concretadas no correspondente plano de aliñacións. No seu defecto, pola "liña de fondo máximo edificable" determinada respecto a cada aliñación exterior.

Producírase patio de mazá ao interior da mesma se trazada a "liña de fondo máximo edificable" coa "profundidade máxima edificable permitida" poda inscribirse unha circunferencia de diámetro igual ou maior de 12,00 metros.

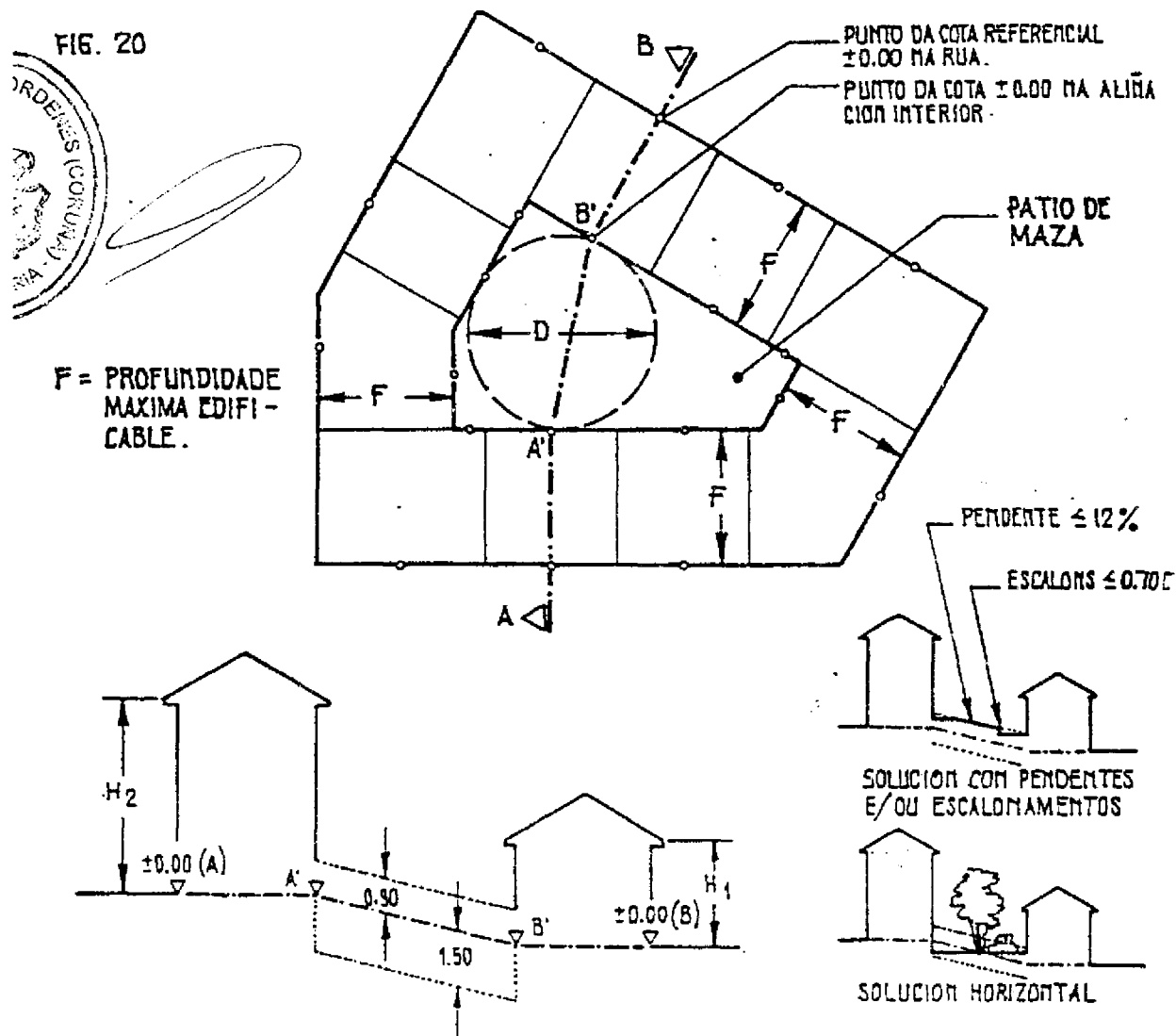
O solo (ou a superficie sobre teito de soto, no seu caso) do "patio de mazá" será sempre transitable e accesible dende cada unha das edificacións que o configuran, e apto para algún dos usos previstos para os espazos privados libres de edificación, polo menos nun 80% da súa superficie.

Os niveis de solo (ou da superficie sobre teito de soto) do "patio de mazá" serán tales que tomando o nivel da cota relativa $\pm 0,00$ de cada edificación no punto medio de cadanseu tramo de "aliñación interior" comprendido por cada unha das edificacións, e unindo cun perfil referencial calquera par destes puntos de fachadas opostas cara ó patio, as cotas de nivel do devandito solo non estean a máis de 0,90 m. por riba ou 1,50 m. por debaixo da cota do perfil referencial, nunha mesma vertical, dándolle a pendente precisa ó solo do patio ou producindo os escalóns necesarios para que se cumpla, coa limitación de non dispoñer pendentes superiores ó 12% nin escalonamentos maiores de 0,70 m. ou con separacións que non permitan formar escaleiras entre as bancadas.

O tratamento das fachadas a "patio de mazá" será equiparable ás condicións esixidas para as das rúas, aínda que non necesariamente coincidentes na riqueza de materiais e composición.

Na superficie do "patio de mazá" non poden levantarse construcións adxetivas nin de calquera outro tipo.

(Figura 20)



O "PATIO DE MAZA" ESTÁ DEFINIDO POR LAS ALINIACIONES INTERIORES SEÑALADAS EN LOS PLANOS DE ORDENAMIENTO O, EN SU DEFECTO, POR LA "LÍNEA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE" DETERMINADA EN RAZÓN DE LA "PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE" DADA EN LA CORRESPONDIENTE ORDENANZA, SIEMPRE Y CUANDO "D" SEA ≥ 12 m.

EL SOLO (O LA SUPERFICIE SOBRE TECHO DE SOTO, EN SU CASO) DEL "PATIO DE MAZA" SERÁ SIEMPRE TRANSITABLE Y ACCESIBLE DESDE CADA UNA DE LAS EDIFICACIONES QUE LO CONFIGURAN, Y APTO PARA ALGUNOS DE LOS USOS PREVISTOS PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION, POR LO MENOS EN UN 80 %.

LOS NIVELES DEL SOLO (O DE LA SUPERFICIE SOBRE TECHO DE SOTO) DEL "PATIO DE MAZA" SERÁN TALES QUE TOMANDO EL NIVEL DE COTA RELATIVA ± 0.00 DE CADA EDIFICACION EN EL PUNTO MEDIO DE CADA SEU TRAMO DE "ALINIACION INTERIOR" COMPRENDIDO POR CADA UNA DE LAS EDIFICACIONES, Y UNIDO CON PERFIL REFERENCIAL CALQUEADO POR ESTOS PUNTOS DE FACHADAS OPUESTAS AL PATIO ($A' - B'$, EN EL DIBUJO), LAS COTAS DE NIVEL DEL DEVANITO SOLO NO ESTEÁN A MÁS DE 0.90 m. POR ARRIBA O 1.50 m. POR DEBAJO DE LA COTA DEL PERFIL REFERENCIAL EN UNA MISMA VERTICAL, DÁNDOLE LA PENDIENTE QUE SEA NECESARIA O SOLO DEL PATIO O PRODUCIENDO LOS ESCALONES NECESARIOS PARA QUE SE CUMPLA. CON LIMITACION DE NO DISPONER PENDIENTES SUPERIORES A 12% , NI ESCALONES MAYORES DE 0.70 m. O TAN PRÓXIMOS QUE NO PERMITAN FORMAR ESCALERAS DENTRO A OTRA BARRERA.

EL TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS AL "PATIO DE MAZA" SERÁ EQUIPARABLE A LAS CONDICIONES EXIGIDAS PARA LAS DE LAS RÚAS, AUNQUE NO NECESARIAMENTE COINCIDENTES EN LA RIQUEZA DE MATERIALES Y COMPOSICIÓN.

EN LA SUPERFICIE DEL "PATIO DE MAZA" NO SE PUEDEN LEVANTARSE CONSTRUCCIONES ADJETIVAS O DE OTRO TIPO.

2.41.-Patio de parcela.

Dáselle este nome, non solo urbano, ós espazos das "parcelas edificables" non ocupados por edificación, cando non son "pasos de servidume" ou "venelas".

2.42.-Patio interior, ou patio de luces.

Denomínase así o patio que teña todo o seu perímetro delimitado por paramentos de edificación, ou por estes e lindeiro.

As dimensións dos "patios interiores" ou de luces están en función das pezas que se sirvan del para a súa iluminación e ventilación, debendo cumprir, a tal fin, coa condición sexta do decreto 311/1992, do 12 de novembro sobre habitabilidade nas vivendas.

O termo e condicións devanditas aplícanse tamén se o patio non abrangue o andar ou andares inferiores, de xeito que soamente se forme en planta ou plantas altas e na cuberta.

2.43.-Patio mancomunado.

Constitúen "patio mancomunado" os patios interiores abertos ó medianil, reciprocamente e de modo coincidente, en edificacións contiguas, de xeito que os parámetros esixidos cumprense no patio conxunto, sendo, de feito, un só patio, o que comporta a súa indivisibilidade, a existencia real dun dereito de servidume con a pertinente escritura pública de esta circunstancia e a inscrición da mesma no Rexistro da Propiedade, sen que se podan cancelar estas condicións en tanto subsista algún dos edificios que dependa disto para cumprilas esixencias urbanísticas sobre o patio.

2.44.-Patios abertos.

Son "patios abertos" aqueles que, situados a carón dunha fachada, preséntanse abertos ó espazo público exterior, ás zonas libres de edificación de uso privado ou a patio de mazá, gardando as dimensións e condicionantes sinalados no decreto 311/1992 sobre supresión da cédula de habitabilidade, condición 6a en xeral e apartado 6.5 en particular.

2.45.-Pasos de servidume.

a) Teñen esta consideración as ruelas e pasadizos orixinados polo dereito de acceso a propiedades enclavadas entre outras alleas e sen contacto con camiño público, segundo se define e regula no artigo 564 e demais da mesma Sección do Código Civil.

b) Se un paso de servidume non é recollido na ordenación como carreiro, ruela ou venela, coas súas correspondentes aliñacións, o ancho libre mínimo, en calquera punto do paso, non será inferior a 3,00 m., sempre que non exista circunstancia, conforme ó artigo 566 do Código Civil, que esixa un ancho superior.

c) Se o paso existira con anterioridade ó ordenamento e non tivera as dimensións mínimas sinaladas no apartado anterior, estas se acadarán con cesións proporcionais a afección orixinal das propiedades respecto á servidume, materializándose con motivo de calquera obra nova, de reedificación ou remodelación realizada nos predios da serventía.

d) Cando non se contrapoña a dereito, polas características da servidume, e si a normativa urbanística non se opón explicitamente ó caso, en particular, nos tramos de serventía de paso por parcelas edificables pódese edificar por riba, formando un pasadizo con altura libre non inferior a 4,50 m.

2.46.-Venelas.

Chámense así ós espazos exiguos entre construcións contiguas, orixinados ó constituir medianería o canle de escorrentía das augas polo terreo, nas antigas construcións enxebres, segundo o artigo 574 do Código Civil, ou para acceder ó exterior dos muros levantados a carón de colindante que rexeitou arrimo, como tamén pola existencia de sendeiro pola beira da propiedade para ter acceso a construcións adxetivas do mesmo predio.

Neses casos, se non fora probada a existencia de serventía que obrigara a ensanchar segundo se trata no punto anterior, a venela perseverará como tal, en razón do artigo 573 do Código

Civil, en tanto non sexa acordada a servidume de medianería polos donos dos predios.

2.47.-Superficie ocupada pola edificación.

a) Polas expresións "superficie ocupada pola edificación", "superficie ocupada de parcela" ou "ocupación", enténdese a extensión comprendida dentro do perímetro da proxección nun plano horizontal dos planos envolventes, reais ou virtuais, que configuran o volume que contén todos os espazos a cuberto de unha edificación.

Segundo o expresado, a devandita proxección horizontal vendada tanto polos paramentos dos cerramentos exteriores (fachadas, medianís) como polos planos delimitadores envolventes exteriores de porche dos recuados dentro do volume, ou os que definen o perímetro das partes soterradas da edificación.

b) Os patios interiores de parcela abertos dende o chan do andar terreo non producen "ocupación", ó non constituírense volume cuberto sobre a parcela, namentres que os abertos a partir da altura dun andar ou máis han ser incluídos na superficie ocupada.

c) Nas edificacións reguladas por aliñacións oficiais os corpos voados no espazo público non producen "ocupación", xa que a súa proxección fica fora da parcela.

2.48.-Superficie ocupable ou ocupación máxima de parcela.-

E a extensión de parcela edificable que, como máximo, pode ser ocupada pola edificación, nos termos expresados no concepto precedente.

A avaliación da ocupación máxima de parcela exprésase polo índice ou coeficiente de ocupación.

2.49.-Índice ou coeficiente de ocupación.

a) Enténdese como tal a relación entre a "superficie ocupable" e a superficie da "parcela edificable".

b) O "coeficiente de ocupación" pode expresarse tanto polo cociente resultante de dividi-la "superficie ocupable" pola superficie da "parcela neta", como pola porcentaxe de "parcela neta" que pode ser ocupada.

c) O "coeficiente de ocupación" dado nas correspondentes ordenanzas, permite determinar a "ocupación máxima de parcela" posible para cadanseu caso.

d) Malia do devandito, se a particular configuración dunha parcela, en concordancia con determinados condicionantes (afastamento de obriga ós colindantes, pasos de servidume, etc.) non permite acadala "ocupación máxima" obtida pola aplicación do "coeficiente de ocupación" prevalecerá o valor menor, correspondente á ocupación real máxima posible desapa parcela.

(Figura 21)

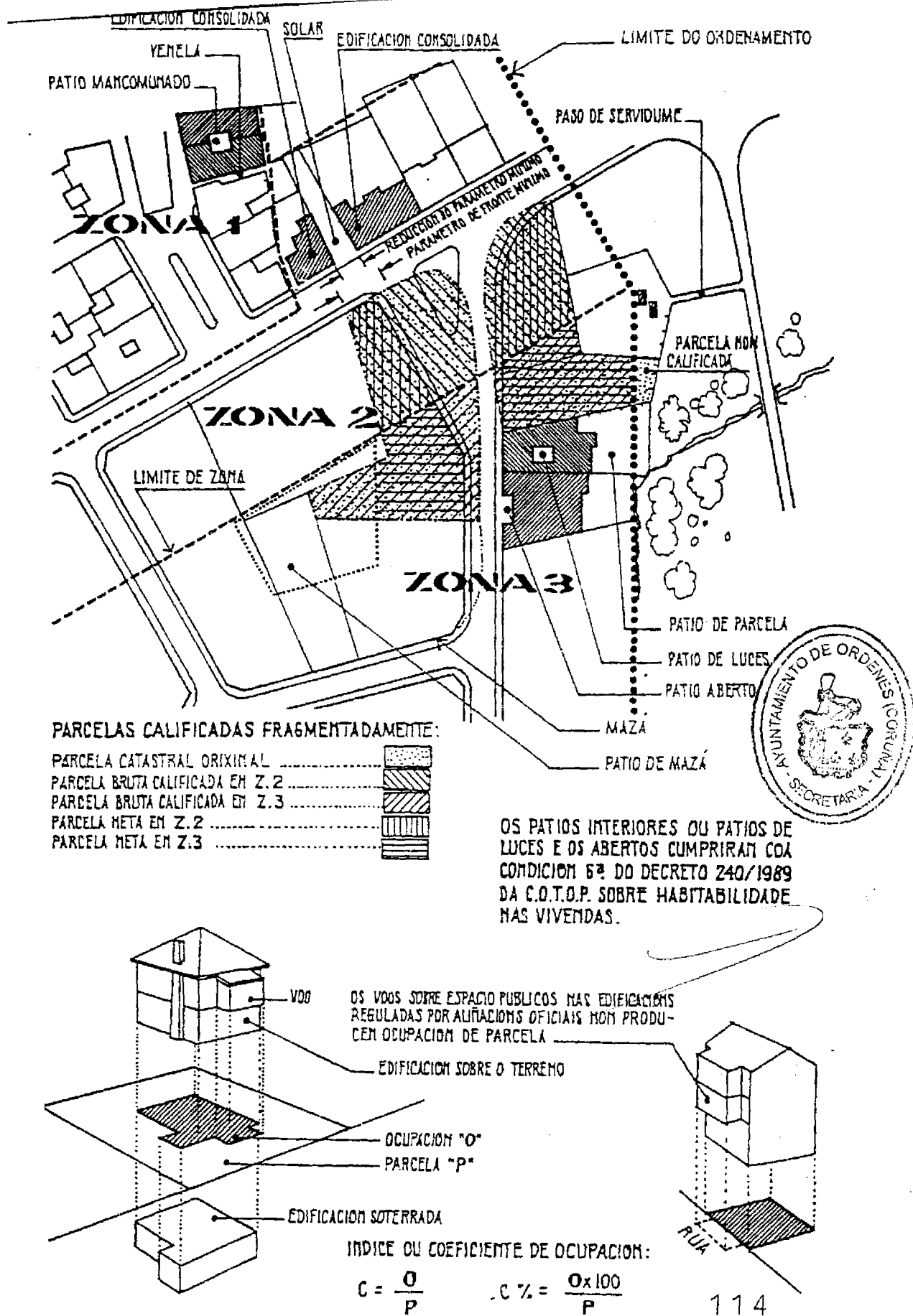
2.50.-Superficie edificada baixo teito.

a) Denomínase "superficie edificada baixo teito" ou, sinxelamente, "superficie edificada", a superficie cuberta definida polos planos dos cerramentos perimetrais reais ou virtuais (ou polo plano divisorio da propiedade, se houbera medianía) que delimiten os espazos factíbles de ser utilizados para as actividades propias de cada uso, coas instalacións, servizos e medios auxiliares que leven aparelladas.

b) A condición expresada respecto ós espazos "factíbles de ser utilizados" implica o considerar como superficie edificada o espazo baldeiro dun andar xurdido a prol de lle dar dobre altura de teito a unha peza da planta inferior.

c) Exclúense da condición de "superficie edificada baixo teito" os balcóns, aínda no caso que teñan tellado ou estean cubertos uns polos outros, sempre que teñan peitorís diáfanos ou dispostos de xeito que non lle dean carácter cerrado, nin leven mamparas ou sistemas de cerre eventual real ou previsible (corpo saínte cerrado encuberto).

d) Constitúen "superficie edificada" as terrazas recuadas no volume da edificación, estean ou non máis ou menos abertas, contando ata o plano de configuración coherente do volume da construción e aínda rebasando éste se voarán formando bal-



cóns de carácter cerrado, segundo o concepto expresado no apartado anterior, así como as terrazas que estean a cuberto.

Exceptúanse do expresado as terrazas que estean total ou parcialmente debaixo do voo común da aba da cuberta, saínte ou corpo voado que non saia máis de 1,00 m. do paramento que limita a terraza.

e) Os porches ou soportais, ata o límite definido polos elementos estruturais ou arquitectónicos que os limiten (pilas-tras, muros parciais, arcos ou esteos) tomados polas caras que configuren o exterior, son tamén "superficie edificada".

f) Os corpos saíntes cerrados contan como "superficie edificada", sendo indiferente que estean ou non totalmente acristalados, ou que podan repregarse eventualmente os cerramentos.

g) Os "patios interiores" da edificación non contan no andar en que se inician, pola súa condición de espazo descuberto.

h) Os elementos constructivos, os das divisións, os conductos dos ascensores, os de ventilación, as canalizacións de instalacións e calquera outros de carácter semellante constitúen "superficie edificada baixo teito", e contan en cada unha das plantas en que se presenten.

i) E determinación propia da ordenanza aplicable en cadanseu caso o excluir ou non determinados espazos da construción no cómputo da "superficie edificada", como poden ser as edificacións adxetivas, os sotos e semisotos, os porches e os aproveitamentos baixo cuberta.

l) Cando os aproveitamentos baixo cuberta sexan computables se tomarán as superficies que cumplan coa condición 2.9 do decreto 311/1992 sobre habitabilidade nas vivendas.

m) As expresións "superficie edificada baixo teito" ou "superficie edificada", sen precisar que se refira a un determinado andar da edificación, han tomarse sempre como a suma das superficies edificadas baixo teito de todas as plantas dunha mesma edificación mailas súas construcións adxetivas, se son computables, e coa exclusión, no seu caso, dos espazos sinalados como non computables nas presentes determinacións urbanísticas, de xeito xeral ou particularmente na ordenanza de aplicación.

A "superficie edificada" obtida segundo as determinacións expresadas non ten por qué ser coincidente coa superficie construída, nos termos técnicos de medición constructiva, presupuestaria ou doutra índole allea ó concepto estritamente urbanístico.

2.51.-Volume de edificación baixo teito e volume de edificación sobre rasante.

Enténdese por volume dunha edificación a súa consideración tridimensional ou cúbica. Os efectos urbanísticos o volume dunha edificación conta nas partes que estean construídas baixo teito e que non estean soterradas, considerando, ademais, determinados parámetros, aspectos e criterios que, no caso concreto das presentes determinacións son os seguintes:

O volume edificado baixo teito dunha construción está definido por:

- O plano do piso de cada andar, en todala extensión que teña a cuberto, tomada polas liñas exteriores dos cerramentos reais ou virtuais, seguindo os criterios expresados para a determinación da "superficie edificada baixo teito".

- Os cerramentos reais ou virtuais, tomados polos paramentos ou planos exteriores envolventes (ou polo plano divisorio da propiedade, se houbera medianía), seguindo o mesmo criterio de apreciacións indicado para delimita-la "superficie edificada baixo teito".

- A cara superior do cerramento que constituía o teito do espazo construído a considerar (forxado, placa, cuberta).

O volume edificado baixo teito dun andar, en xeral, obtense multiplicando a "superficie construída baixo teito" do andar considerado pola altura que media entre o pavimento do devandito andar e o do andar inmediato superior.

No andar máis alto dunha edificación, con faiado non computable ou espazo baixo cuberta non utilizable, a altura tómase dende o piso do expresado andar ata o piso do faiado, cara superior do forxado, placa ou elemento constructivo que materialice a división horizontal do espazo, dormando teito.

No andar máis alto dunha edificación que estea inmediatamente baixo os planos da cuberta, o volume computa respecto dos espazos que cumplan cos requisitos sinalados na condición 2.9 do decreto 311/1992 sobre supresión da cédula de habitabilidade, tomando as alturas correspondentes á configuración do volume pola envolvente que definen as caras exteriores da teitume, ben como un factor de altura media ou ben polos valores precisos de cadansúa altura xeométrica para cada forma volumétrica na que poda descompoñerse, procedemento que, nos casos de dúbida, é de obriga.

Nos andares que estean no caso anterior e, en xeral, en todos os que presenten teitos inclinados, non computan como volume de edificación baixo teito os espazos que non libren unha altura mínima de 1,50 m. dende o seu piso ata a cara interior do teito.

Os sotos e semisotos, cando sexan computables, coma calquera andar que estea parcialmente soterrado, contan soamente no volume que estea por riba dun plano ou planos definidos polas cotas de nivel da correspondente rasante e rasantes referenciais, tomando unha altura media respecto ó mesmo ou mediante os necesarios perfís que permitan a cubicación.

As rasantes que presenten crebos por mor dunha rampa ou escaleiras atrincheiradas para acceso á parte soterrada dende o exterior non se tomarán en conta, seguindo o perfil das rasantes colaterais nunha liña virtual sobre da trincheira, excepto que ésta altere en máis de 4,50 m. de longo a devandita rasante.

Nas edificacións reguladas por aliñacións oficiais o plano referencial a partires do que se conta o volume defínese polas cotas de nivel da rasante ou rasantes oficiais no fronte, ou frontes, que teña á vía pública, e as rasantes referenciais dos espazos privados libres de edificación, ó interior.

Na edificación densa, de solo urbano, nas construcións que ocupen todo o solar, sen espazos privados libres de edificación, e, en consecuencia, sen rasantes referenciais no interior da parcela, tomarase o volume a partires dun plano definido pola rasante oficial, na aliñación, e un perfil paralelo a ésta coas mesmas cotas que aquela, de xeito que se correspondan punto a punto, perpendicularmente ós tramos da aliñación.

Se pola forma do solar ou por facer ángulo a aliñación quedaran puntos fora das devanditas perpendiculares, asignaráselles cotas extrapoladas mediante a prolongación dos planos referenciais contiguos.

Se non se fai indicación expresa da planta ou plantas ós que se quera referi-lo "volume de edificación baixo teito", enténdese que abrangue a suma dos volumes de todos os andares dunha mesma edificación e dos seus espazos computables sobre rasante e baixo cuberta.

Nas edificacións reguladas por ordenanza de solo industrial o "volume edificado" computarase pola cubicación da construción sobre as rasantes perimetrais da mesma ata a altura da "liña de cornixa", excluíndose do cómputo, polo tanto, o volume comprendido entre o plano horizontal definido pola "liña de cornixa" e os planos da cuberta.

Se a cornixa presentara escalonamentos tomarase a suma dos volumes parciais de cada corpo definido por cada nivel de cornixa.

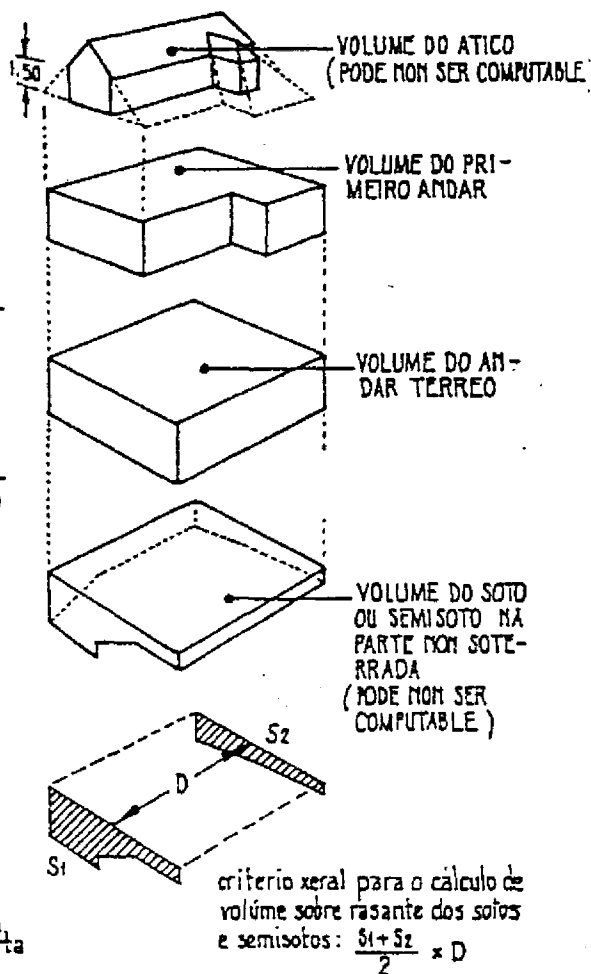
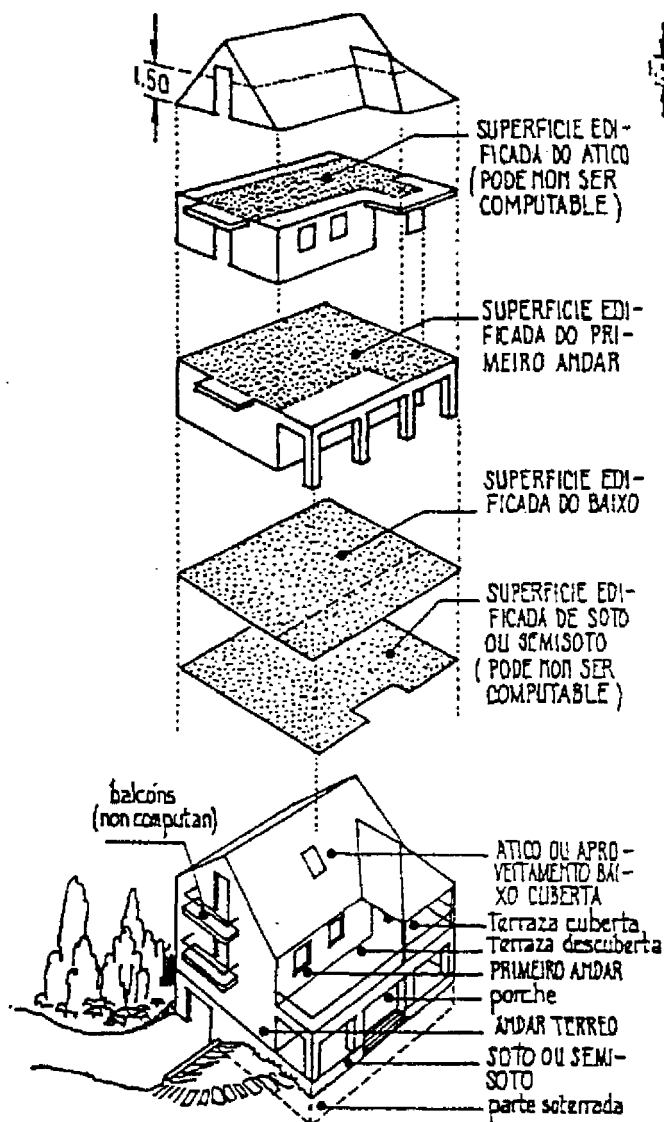
Do mesmo xeito que no solo non industrial, as rasantes que presenten crebos por mor dunha rampa ou escaleiras atrincheiradas para acceso a partes soterradas dende o exterior non se tomarán en conta en tanto non altere en máis de 4,50 m. de longo o perfil da devandita rasante.

A exclusión do volume sobre o plano horizontal definido pola "liña de cornixa" non exime do cumprimento dos demais parámetros establecidos para altura máxima permitida da cuberta, porcentaxe da superficie de pinches e planos con pendente superior ó 80% e cantos sexan esixibles con carácter xeral.

Fora do solo industrial aplicarase tamén a forma de cubicaxe sinalada nos puntos precedentes ás construcións con tipoloxía de "nave", entendéndose como tal a cubrición de grandes superficies sen divisións do espazo interior, alomenos nun 80% da edificación, sen forxado horizontal no teito, e presentadas nun volume unitario, como son os templos construídos na forma de arquitectura relixiosa monumental, os auditorios cubertos, pavilións deportivos, mercados cubertos e outros equiparables.

SUPERFICIES EDIFICADAS BAIXO TEITO

VOLUMES DE EDIFICACION BAIXO TEITO

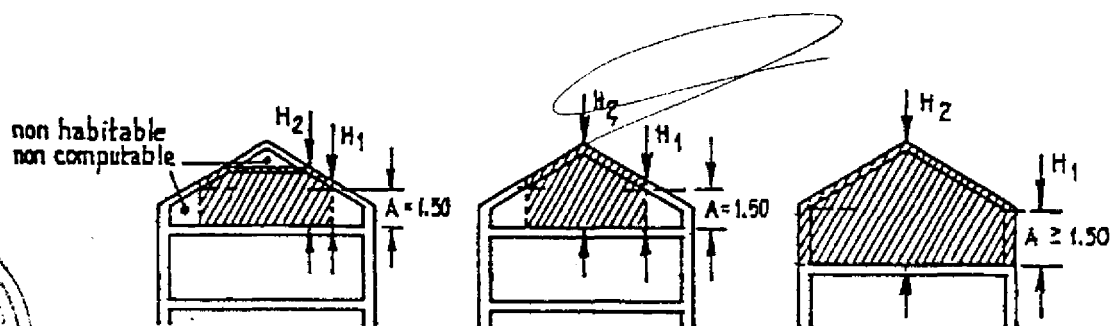


RASANTE CANDO $T > 4.50$ m.

RASANTE CANDO $T \leq 4.50$ m.

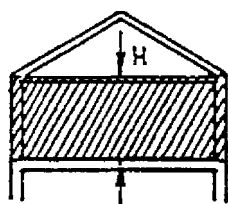
PARTICULARIDADE DA RASANTE AFECTADA POR UN ACCESO EN TRINCHEIRA



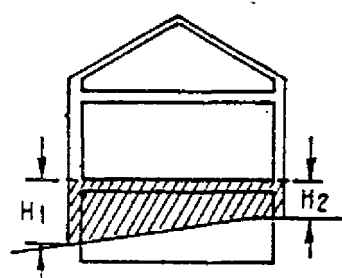
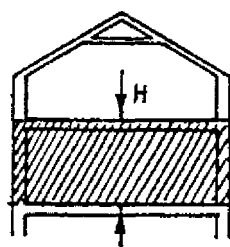


VOLUME EDIFICADO BAIXO TEITO NOS APROVEITAMENTOS BAIXO CUBERTA E ATICOS.

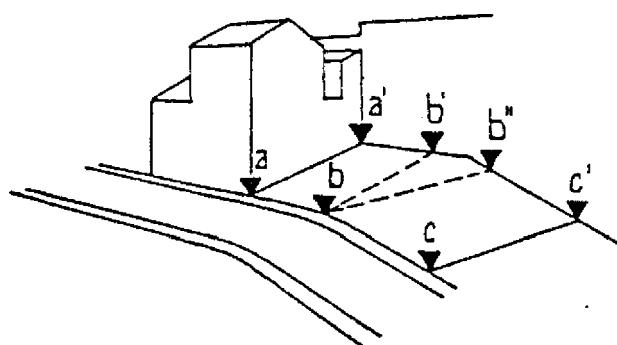
A = ALTURA LIVRE BAIXO TEITO MÍNIMA COMPUTABLE
H = ALTURAS COMPUTABLES PARA O CÁLCULO DO VOLUME



VOLUME EDIFICADO BAIXO TEITO NOS ANDARES



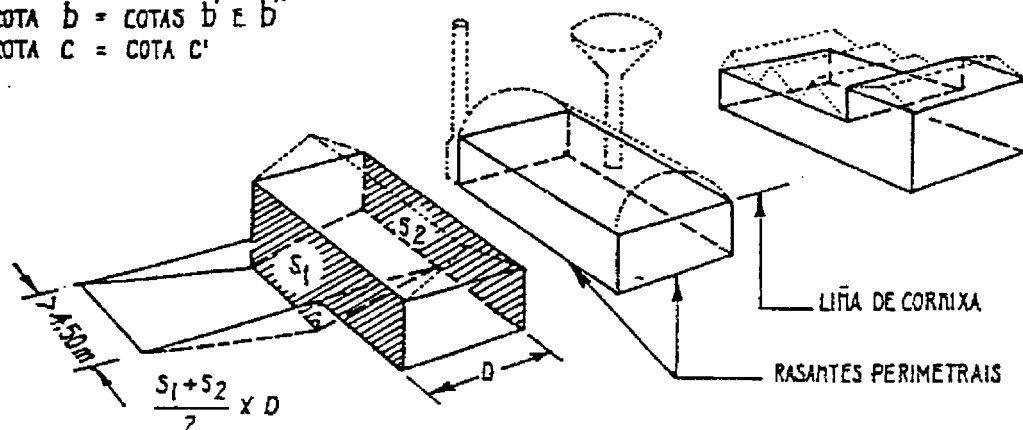
VOLUME EDIFICADO BAIXO TEITO SOBRE RASANTE NOS SEMISOTOS E SOTOS



NAS EDIFICAÇÕES COM TIPOLOGIA DE "NAVE" (CUBRICION DE GRANDES SUPERFÍCIES SEN DIVISIONS DO ESPACIO INTERIOR NIN FORXADO HORIZONTAL NO TEITO, COMO SON OS TEMPOS DE ARQUITECTURA RELIXIOSA MONUMENTAL, AUDITORIOS CUBERTOS, PAVILLONS DEPORTIVOS, MERCADOS CUBERTOS E OUTROS) SE CALCULARA O VOLUME EDIFICADO BAIXO TEITO DO MESMO XEITO INDICADO PARA AS CONSTRUCCIONS EN SOLO INDUSTRIAL.

PLANO REFERENCIAL PARA O CÁLCULO DO VOLUME SOBRE RASANTE NOS SOLARES SEN ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACION.

COTA a = COTA a'
COTA b = COTAS b' e b''
COTA c = COTA c'



VOLUME EDIFICADO SOBRE RASANTES NO SOLO INDUSTRIAL

2.52.-Edificabilidad.

E a cantidade máxima de edificación que pode acadarse nunha determinada área de solo delimitada polo ordenamento.

A devandita cantidade pode expresarse dun xeito relativo, mediante o "coeficiente ou índice de edificabilidade", ou de forma absoluta, sinalando o número de plantas e altura admisibles, completándose, en ámbolos dous casos, por outras determinacións concorrentes (ocupación máxima, afastamento a colindantes, etc.).

2.53.-Coeficiente ou índice de edificabilidade.

E a expresión coa que se explicita a relación entre a superficie de parcela (neta ou bruta, segundo determine a ordenanza correspondente) e a cuantía de edificación máxima que pode conterse nela, en razón da edificabilidade prevista polo ordenamento.

A devandita expresión pode sinalar os m² de "superficie edificable baixo teito" admisibles en relación a cada m² de parcela (o que abreviadamente pode expresarse como "m²/m²") ou pode referirse ós m³ de volume edificable admisible en relación a cada m² de parcela (abreviadamente "m³/m²").

Se na correspondente ordenanza non se fai indicación expresa noutro senso, o coeficiente de edificabilidade tomarase sempre en relación á "parcela bruta".

2.54.-Superficie edificable baixo teito.

Por "superficie edificable baixo teito", "superficie máxima edificable", ou, sinxelamente, "superficie edificable", enténdese a "superficie edificada" que, como máximo, pode acadar todala construción contida nunha parcela.

A "superficie edificable" ven determinada polo "índice de edificabilidade", expresado en m²/m², ou pola "altura máxima en número de plantas" e o "coeficiente de ocupación".

A "superficie edificable" que, de facto, pode acadarse nunha parcela, en particular, ó aplica-los parámetros devanditos en concorrencia con outras determinacións urbanísticas que lle afecten, pode ser inferior á "superficie edificada" que, de irse, estea asignada polo "coeficiente de edificabilidade".

A utilización de parámetros distintos ós expresados para obter a "superficie edificable", non é necesariamente determinante dunha magnitude equiparable ó concepto exposto, aínda que pode constituír un valor referencial a outros fins.

2.55.-Volume edificable.

Defínese así o volume máximo de edificación que pode acadarse nunha parcela.

Pode vir determinado en m³/m², referido a "volume sobre rasante" ou a "volume de edificación baixo teito", segundo sinale a ordenanza, ou ben pode estar determinado directamente polos parámetros de edificabilidade en m²/m², xuntamente con a ocupación máxima de parcela e a altura máxima permitida de cornixa.

O "volume edificable" que, de facto, pode acadarse nunha parcela en particular ó aplica-los parámetros devanditos en concorrencia con outras determinacións urbanísticas que lle afecten, pode ser inferior ó "volume edificable" que, de iure, estea asignado polo "coeficiente de edificabilidade".

A utilización de parámetros distintos ós expresados para obter a "volume edificable" non é necesariamente determinante dunha magnitude equiparable ó concepto exposto, aínda que poida constituír un valor referencial a outros fins.

Se na correspondente determinación urbanística non se fai especificación particular ó respecto, o "volume edificable" dado en m³/m² entenderase referido ó "volume de edificación baixo teito".

2.56.-Superficie construída.

Enténdese por tal a suma das superficies de todas as plantas dunha edificación, considerada cada unha pola extensión comprendida dentro da proxección horizontal do seu perímetro, definido pola cara exterior dos muros e cerramentos envolventes e, onde nolos haxa, polo bordo do peitoril, aresta ou elemento delimitador da construción.

Nos muros ou elementos comúns a dúas construcións a liña perimetral de cadansúa corresponderá ó límite da propiedade ou, no seu defecto, á liña do eixe.

Nos andares terreos, na parte que non estean definidos por cerramentos, o perímetro se tomará polo bordo do firme, pavimento ou lousado que configure a planta, e, se extendérase fora dos límites identificables como propios da planta, se tomará na parte con pavimento baixo teito.

Nas plantas baixo cuberta, con teitos inclinados, a "superficie construída" abranguerá a superficie de todos os espazos que libren unha altura non inferior a 1,50 m. contados dende o piso (pavimento terminado) á cara inferior da placa inclinada (paramento terminado) ou ó plano definido polas partes máis baixas da armazón da cuberta.

Da superficie definida por estes conceptos se exclúe a correspondente a patios e a dos vacíos interiores dunha planta sobre outra, a excepción dos ocos de ascensores e montacargas e dos ocos que forman o ollo ou canón entre os tramos de escaleiras cando sexan inferiores a 1,30 m².

Non se deducen ocos de chemineas, conductos de ventilación, canalizacións e outros semellantes.

Ademais da "superficie construída" nos termos expresados da suma de todas as plantas, pódese tomar para determinadas referencias a "superficie construída por planta", que de por ela mesma indica o seu concepto, ou a "superficie construída" respecto a un espazo, unha peza ou un conxunto delas (como a "superficie construída por vivenda"). Nestes casos a delimitación da superficie tomarase polos eixes dos elementos divisorios ou, se nolos houbera, pola liña virtual do cambio de ámbito, engadindo, cando proceda, a superficie proporcional de espazos comúns, compartibles ou asimilables, dalgún xeito, á superficie considerada.

Os conceptos de "superficie construída" aquí definidos non son equiparables a outros conceptos de superficie construída utilizados con fins presupostarios, valoracións e outros semellantes, nos que as superficies construídas abertas e as dos espazos sen distribuír poden ser tomados nunha proporción ou porcentaxe que, sumada á superficie construída cerrada constitúe a "superficie construída computable", adxetivación coa que débese distinguir sempre dos termos expresados no presente texto.

2.57.-Superficie útil.

Constitúe "superficie útil" a suma das superficies accesibles dunha edificación que cumplan coas esixencias da normativa respecto ó uso previsto.

A devandita superficie se contará polos perímetros dos espazos tomados respecto ás caras interiores dos muros e tabiques envolventes, descontando a superficie ocupada por elementos de división ou estruturais, e conductos ou canalizacións que interfiran na superficie en máis de 100 cm².

A "superficie útil" pode ser tomada, ademais de no seu concepto total, como referencia parcial respecto a cada planta, a unha peza ou un conxunto delas.

Na superficie útil considerada para unha peza determinada se tomará como propia da mesma a superficie dos armarios que abran á devandita peza.

Se unha peza ten unha prolongación formando pasadizo, entendéndose como tal o espazo alongado que no sentido transversal presente unha distancia entre paramentos inferior á mínima esixida para as condicións de uso da devandita peza, a superficie se contará separadamente (como vestíbulo, corredor, antesala, etc.), perneténdose, nembargante, incorporar á peza ata 0,90 m. do longo dentro do pasadizo, sempre que este espazo sexa utilizado para xiro de apertura da porta.

Nos espazos baixo cuberta se tomará como útil a superficie que cumpla coa condición 2.9 do decreto 311/1992 sobre supresión da cédula de habitabilidade, consideradas as alturas baixo teito inclinado do mesmo xeito dito para a "superficie construída" nas plantas baixo cuberta.