

## 2. DEFINICIONES DE TERMINOS

A continuación se relacionan las definiciones de los términos mas frecuentemente utilizados en estas normas urbanísticas. Cualquier duda que pueda existir sobre la interpretación de estos u otros que no figuren, se resolverá acudiendo a las Normas provinciales de planeamiento, a la normativa de Viviendas de Protección Oficial y en su caso a los conceptos que se establecen en la legislación urbanística vigente.

Estas definiciones se agrupan en varios bloques, por temática relacionada entre los términos.

### 2.1 ALINEACIONES

#### ALINEACIONES

Se entiende por alineación aquella línea que limita la parcela con los espacios libres públicos.

#### ALINEACION ACTUAL

Son los linderos de las parcelas con los espacios libres públicos existentes.

#### ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que se fijan como tales, en estas Normas, y que pueden ser: alineación exterior o interior.

#### ALINEACIONES EXTERIORES

Son las líneas que fijan las presentes Normas como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos (vías, calles y plazas), o de los espacios de uso público.

#### ALINEACIONES INTERIORES

Son las líneas que fijan las presentes normas en el interior de las parcelas para deslindar las partes de las mismas que son edificables para usos principales y las que son edificables para usos complementarios o que no son edificables en absoluto.

Cuando no se fijan expresamente en plano, las alineaciones interiores, es que coinciden con la línea que fija el perímetro urbano o con el fondo máximo edificable, según los casos.

#### PARCELA FUERA DE ALINEACION

Es aquella que es atravesada por la alineación señalada en las Normas, o bien que no tiene contacto con la misma.

En el primer caso, para ser edificada, tendrá que ajustarse a la alineación oficial, con independencia de cumplir con los requisitos exigidos para tener la condición de solar.

En el segundo caso, deberá acceder a la propiedad de la parte de terreno que está comprendida entre el linde de la parcela y la alineación oficial, con independencia del cumplimiento de los demás requisitos exigibles para autorizar la edificación.

Si la parcela a adquirir es propiedad municipal, el Ayuntamiento podrá no acceder a la venta, destinando el terreno a mejora del sistema viario o de equipamientos y autorizando la edificación retranqueada con relación a la alineación oficial, sin que por ello proceda indemnización alguna.

#### EDIFICACION FUERA DE ALINEACION

Es aquella que es atravesada por la alineación señalada en las Normas, o bien que no tiene contacto con la misma.

En el primer caso, la edificación queda en situación de fuera de Ordenación genérica, con las consecuencias derivadas de la misma.

En el segundo caso se podrá acceder a la propiedad de la parte de terreno que falta para alcanzar la alineación, para convertirlo mediante compra, en suelo privado afecto a la edificación y que será edificable cuando se construya un nuevo edificio que sustituya al anterior, o se realice una reforma que se ajuste en su conjunto (antigua y nueva edificación) a las determinaciones de las presentes normas. Si el terreno es propiedad municipal, se puede reservar el Ayuntamiento la parcela para usos públicos, debiendo en este caso solucionarse la situación de fachadas y accesos a la edificación que no alcanza la alineación.

#### EDIFICACION FUERA DE ORDENACION

Es toda edificación que incumple alguna de las prescripciones que se establecen en el presente PGOM, en relación a la ordenación y edificación.

Si la situación se deriva de la aplicación de anteriores normativas o bien las diferencias de volumen no son de gran magnitud ni suponen grave perjuicio o peligro, se entenderá en ese caso que la edificación está en la situación genérica de fuera de ordenación.

En los edificios incluidos en la situación genérica de fuera de ordenación, se permite autorizar las obras necesarias para su mejora y conservación, garantizándose su uso actual y su adecuación a

critérios técnicos de edificación contenidos en este PGOM.No podrán autorizarse ampliaciones que supongan un incremento del volumen edificado.

Con carácter excepcional, podrán autorizarse obras de aumento de volumen y consolidación, cuando su objeto sea exclusivamente la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias de la vivienda y no sea posible la obtención de este objetivo,por aplicación de las ordenanzas.

#### DECLARACION EXPRESA DE EDIFICACION FUERA DE ORDENACION

El Ayuntamiento procederá a la declaración expresa de edificación fuera de ordenación, en alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el mantenimiento de las parcelas edificadas que no est...n conformes con la ordenación de las Normas, suponga un grave perjuicio o impedimento para el desarrollo de las mismas.

- Que estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca, en plazo inferior a 15 años.

- Que su situación suponga riesgos de peligro o de incumplimiento de las medidas de seguridad contenidas en la normativa de aplicación.

En los edificios con declaración expresa de fuera de ordenación, solamente podrán autorizarse mínimas reparaciones de conservación, higiene y ornato ,no permitiéndose las de consolidación, mejora o ampliación. El Ayuntamiento se reserva la posibilidad de proceder a la demolición de la finca, cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen, por su cuenta y procediendo a las indemnizaciones legalmente establecidas.

A los efectos de la aplicación del artículo 58 de la LSG,se consideran:

- Obras de aumento de volumen aquellas que supongan ampliación de la superficie de los forjados, losas, placas o soleras que puedan dar lugar a incremento de superficie útil de los locales.

- Obras de consolidación aquellas que afectan a los elementos de la estructura de muros resistentes, pilares, vigas, forjados y armaduras resistentes de cubierta.

#### RETRANQUEOS

Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación, cuando ambas no coinciden.

Así mismo existirán retranqueos laterales o retranqueos posteriores, si se refieren a los lindes laterales o a la alineación interior.

## 2.2 ALTURAS Y RASANTES

### RASANTES

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del presente PGOM.

### ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia existente entre la rasante y la línea de cornisa(parte inferior del forjado del techo de la planta mas alta), medida verticalmente en el punto medio de la fachada.

En las calles en pendiente se escalonará la edificación por tramos menores de 20.00 metros, no pudiendo superar en los puntos medios la altura máxima que fija la ordenanza de aplicación.

### ALTURA DE PLANTA BAJA

Es la distancia vertical existente entre la rasante de acera y la cara inferior del primer forjado.

### ALTURA DE PISOS

Es la distancia vertical existente entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

### ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia vertical existente entre el pavimento y el techo de la misma planta.

### ALTURA DE CUBIERTA

Es la distancia vertical existente entre la cara superior del último forjado y la línea de cumbrera o el punto mas alto en que se juntan todas las aguas.

### ALTURA MAXIMA

Es la que se señala en las diferentes ordenanzas y planos del PGOM. Se establece por el número de plantas autorizables, con la equivalencia en metros correspondiente.

### ALTURA MINIMA

La altura mínima que se autoriza para las nuevas edificaciones, es una planta menos de la altura máxima que se establece en cada ordenanza para las diferentes zonas en que se divide el suelo del municipio.

## 2.3 VIARIO

### CARRETERAS

De acuerdo con la Ley de Carreteras, de 3.07.1988, Carretera es la vía de dominio y uso público proyectada y construida para la circulación de vehículos y automóviles, bien sea de propiedad estatal o municipal. No se incluye en esta definición, las vías de comunicación que componen la red interior de comunicación del municipio.

En las presentes Normas, todas las carreteras son concebidas como elementos del sistema general de comunicaciones, figurando explícitas en los planos correspondientes.

### VIAS INTERPARROQUIALES O MUNICIPALES

Son aquellas que componen la red interior de comunicaciones municipales, ya sean del Municipio o de la Diputación Provincial, pudiendo estar asfaltadas o no, figurando grafiadas en planos.

### RESTO DE LAS VIAS

Son aquellas vías públicas que no son carreteras del sistema general de comunicaciones, ni vías interparroquiales. A este grupo pertenecen tanto las vías interiores de los diferentes núcleos, (calles), como los caminos que no tienen el carácter indicado para las otras dos clases.

### ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA DE UNA CARRETERA

Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

### EJE DE LAS CARRETERAS Y DE LAS VIAS MUNICIPALES

Es la línea longitudinal equidistante de las dos aristas exteriores que forman la vía.

### DISTANCIA A LA ARISTA EXTERIOR O AL EJE DE LA VIA

Las alineaciones y los retranqueos se medirán bien fijando la distancia a la arista exterior de la calzada, en el caso de algunas carreteras, bien fijando la distancia al eje, en el caso de otras carreteras y de todas las vías municipales (interparroquiales o no).

## 2.4 EDIFICACION

### EDIFICACION PRINCIPAL

Son aquellas cuyo uso continuado y habitual se corresponde con los usos principales autorizados, en la ordenanza correspondiente.

### EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

Son los cuerpos edificados exteriores al volumen edificado de uso principal construidos para albergar usos complementarios: bodegas, alpendres, gallineros, cuadras, aparcamientos, etc.

### FACHADA

Cada uno de los cerramientos exteriores exentos de un edificio. Pueden tener huecos o ser ciegos.

### MEDIANERA

Es el paramento ciego que cierra y delimita verticalmente la edificación, y que según la normativa puede quedar cubierta por adosamiento de la pared de la edificación colindante.

### FONDO DE LA EDIFICACION

Es la distancia existente entre el plano de fachada o fachadas que dan frente a las vías públicas y sus opuestos

### SOPORTAL O PORTICO

Paso abierto inmediato y paralelo a la calle, formado por el retranqueo sobre la alineación de la planta baja de los edificios, que sirve para el paso público de los peatones.

### CUBIERTAS

Son los elementos constructivos que cierran el volumen edificado por encima de la cara superior del último forjado.

### CHAFLAN

Fachada que se produce en las esquinas de una edificación al ser cortada por un plano paralelo y próximo a la arista de encuentro de las fachadas exteriores de dicha esquina.

### CUERPOS SALIENTES O VUELOS

Elementos y volúmenes que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación sobresalen de la misma por delante del plano que contiene la alineación.

### ENTRANTES EN LA LINEA DE FACHADA

Elementos de la edificación situados en el interior del plano que contiene a cada fachada y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertos o no.

### CIERRES O "CERCADOS" DE LA PARCELA

Son elementos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades.

### PATIO

Es el espacio libre rodeado, teórica o realmente de edificación.

**PATIO DE PARCELA**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela

**PATIO DE MANZANA**

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores. Cuando en el se pueda inscribir un círculo mayor de 15.00 metros, podrán abrirse viviendas exteriores al mismo, siempre que sus huecos estén separados de otras edificaciones, como mínimo una distancia de 10.00 metros, medida en sentido perpendicular a la alineación de la fachada del edificio que se proyecta edificar.

**VIVIENDA EXTERIOR**

Es aquella que da frente a un espacio abierto

**SERVIDUMBRES**

Las servidumbres de paso o de otro tipo, deberán ser respetadas por las nuevas edificaciones, salvo que la totalidad de los propietarios de las parcelas afectadas establezcan un acuerdo para su supresión, que deberá contar con el informe favorable de la Corporación municipal.

Cuando se trate de servidumbres de paso a instalaciones o edificaciones interiores existentes, esta deberá tener un ancho mínimo de 2.50 m, salvo que las Normas o exigencias documentales, exijan mayor anchura. Si en el momento actual es menor, la edificación se retranqueará a la mitad del ancho mínimo aplicable, si la servidumbre se sitúa entre las dos parcelas colindantes; y a la totalidad del ancho, si se sitúa en su totalidad dentro de la propia parcela.

Si la servidumbre es de paso, y la fachada medianera colindante no tiene huecos de habitaciones vivideras o cocinas en su fachada sobre la servidumbre y ésta se sitúa en su totalidad sobre la parcela a edificar, se podrá edificar sobre la servidumbre, dejando una altura libre mínima de 3.00 y respetando los huecos de ventilación que exista en la fachada contigua, por medio de patios de ventilación.

En suelo urbano, la Corporación adoptará las medidas necesarias para que las servidumbres de uso público existentes, no impidan el cumplimiento de las previsiones del planeamiento, en cuanto a alineaciones, fondos edificables, eliminación de medianeras, etc. Cuando la titularidad de las servidumbres sea privada, se fomentará el establecimiento de acuerdos entre los afectados, en orden a la supresión, modificación o traslado de las servidumbres que afecten a las previsiones del planeamiento, pudiendo condicionar la concesión de licencia, a la previa aprobación del compromiso correspondiente.

**2.5 EDIFICABILIDAD**

**EDIFICABILIDAD**

Es la superficie máxima edificable o de aprovechamiento que sea posible asignarle. Es un valor que se obtiene por aplicación de las condiciones que fijan las Ordenanzas y Normas.

**INDICE DE EDIFICABILIDAD**

Relación de la superficie cubierta construida que autoriza la normativa por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable que tenga asignado un aprovechamiento.

**VOLUMEN EDIFICABLE**

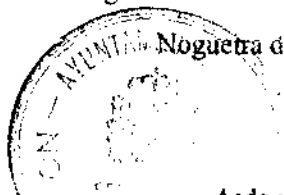
Es aquel que es posible construirse en cada caso

**PLANTA DEL VOLUMEN EDIFICADO**

Es la proyección vertical del mismo sobre el terreno en que se asienta.

**DILIGENCIA:** Pódea en secretaria do Concello para facer constar que este documento é:

- Copia auténtica do orixinal
- É parte integrante do expediente do PXOM.
- Realizouse a aprobación definitiva do PXOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.



Nogueira de Ramuín, 30 de novembro do 2001

A secretaria  
*[Handwritten signature]*

Asdo.: María del Carmen Lúnia Fernández

## 2.6 PARCELAS

### PARCELA

Es la porción de terrenos perteneciente a una sola propiedad, que aparece delimitado y registrado como tal, en alguno de los Catastros oficiales de Urbana o Rústica.

### PARCELA CALIFICADA

Es la parcela o parte de ella que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza.

Su medición se realizará sobre proyección vertical en un plano horizontal de referencia, del suelo incluido dentro de los límites de la misma.

### PARCELA EDIFICABLE

Es la parcela calificada que tiene dimensiones exigidas en la ordenanza de aplicación.

Es por lo tanto la parte de terreno delimitada entre las alineaciones. En las zonas donde se permite la prolongación de la planta baja en el interior de la parcela que acoge la edificación principal, también se considera como edificable esta parte de la parcela, con las restricciones señaladas en estas normas.

### FRENTE DE PARCELA

Es aquél que forma el lado o lados de la parcela calificada y que son coincidentes con la alineación exterior.

### FRENTE MINIMO DE PARCELA

Es el mínimo exigido por las Ordenanzas y Normas para que se pueda llevar a cabo la edificación en la parcela.

### FONDO DE PARCELA

Es la distancia existente entre las alineaciones exterior e interior en el punto medio del frente de la parcela. Se podrá determinar su dimensión en la Ordenanza correspondiente.

### PARCELA MINIMA

Es la superficie mínima de terreno que las Ordenanzas exigen para autorizar la edificación.

### SUPERFICIE DE OCUPACION DE PARCELA

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción.

### SOLAR

Es la superficie de suelo urbano apto para edificar, con arreglo a las condiciones mínimas establecidas por la vigente legislación del suelo.

## 2.7 PLANTAS

### PLANTAS DE EDIFICACION

Parte de la edificación situada a partir de 1.00 metro sobre la rasante de la acera o de la rasante del terreno, en cada fachada.

El número de plantas se grafia en planos o se obtiene por aplicación de la Ordenanza correspondiente.

### SOTANO

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo, en todos sus puntos se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

### SEMISOTANO

Es la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y su techo como máximo 1.00 m por encima de la rasante de la acera o del terreno. No podrán proyectarse en las edificaciones nada mas que una planta de semisótano.

### PLANTA BAJA

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, o por encima de esta rasante.

### PLANTAS ALTAS

Son aquellas que están por encima de la planta baja y por debajo de la cornisa.

### PLANTA DE ATICO

Es la parte de la edificación existente entre el forjado que sirve de techo a la última planta de piso y la cubierta.

## 2.8 TIPOLOGIA

### TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Modelo constructivo básico que sirve como contenedor de los usos considerados por las presentes normas.

Las edificaciones a que dan lugar estos modelos se basan en las tipologías tradicionales de la zona, así como en aquellas otras que ya ha depurado la experiencia del uso de nuevas tecnologías y aportes del diseño moderno.

La tipología edificatoria será exigida en algunas ordenanzas y vendrá definida por los siguientes elementos:

#### a).-Parámetros exteriores

a-1) Altura máxima del volumen edificado, tanto sobre la rasante como en el punto mas desfavorable.

a-2) Longitud y anchura del volumen edificado.

a-3) Fachada

a-4) Paredes medianeras

a-5) Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

a-6) Entrantes

a-7) Cubiertas

a-8) Patios interiores de parcela.

#### b).-Parámetros interiores

b-1) Plantas

b-2) Altura libre de planta

b-2-1) Planta baja

b-2-2) Planta tipo

b-2-3) Planta de semisótano

b-2-4) Planta de sótano

b-3) Portales

b-4) Escaleras

b-4-1) Interiores

b-4-2) Exteriores

**DILIGENCIA:** Poñoa cu. secretaria de Concello para facer constar que este documento:

- Copia auténtica do orixinal.
- É parte integrante do expediente do PGOM.
- Realizouse a aprobación do mesmo no Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.

Nogueira de Ramuín, 20 de novembro do 2001

A secretaria

Asdo.: María del Carmen Limia Fernández