



## CAPITULO I

### 1.- ORDENANZAS SUELO URBANO

#### 1.1.- DEFINICION

Espacio de Ordenación cerrada o abierta, con uso general mente de viviendas en plantas altas y de varios usos en/ la baja y sótano, que reúna las condiciones especifica-- das en la vigente Ley del Suelo.

#### 1.2.- AMBITO TERRITORIAL

El definido en el correspondiente Plano de Delimitación del Suelo Urbano.

#### 1.3.- SUELO URBANO DENSO

1.3.1.- Usos.- Residencial, comercial, administrativo y oficinas.

Cultural, locales de espectaculos, salas de -- reunión, religiosos, docentes, sanitarios, y en general todos los usos que den vida al núcleo. Todo tipo de industria incluso domestico y arte-- sanal, que se ajuste a lo previsto en la legisla-- ción específica, según las actividades de que se trate.



1.3.2.- Alineaciones.- Como regla general se ha procurado buscar una fijación de alineaciones lo / más flexible posible con el fin de no obligar a unas alineaciones rígidas que podrían conducir a un deterioro de la imagen de los núcleos

En los frentes de manzana con edificación consolidada se mantendrán las alineaciones existentes en la actualidad. Se entenderá que un frente de manzana está consolidado, cuando los -- solares en él existentes estén edificados al menos en las dos terceras partes de su longitud medida entre dos bocacalles consecutivas.

Independientemente en los sectores urbanos cruzados por carreteras locales o de la Diputación provincial, la separación del eje de dichas -- carreteras oscilará entre un mínimo de 7 m y / un máximo de 10 m; debiendo preceptivamente -- tratarse como zona de jardín o similar el -- espacio definido por estas dos líneas cuando / los edificios se retranqueen con respecto a la línea de 7 m. Este jardín podrá ser de césped,



taller de arquitectura y urbanismo de galicia

cabo santiago gómez, 5 - 1.º - la coruña



flores, arbustos, árboles ó rocalla pero sólo /  
podrá pavimentarse la superficie necesaria para  
la circulación que en ningún caso superará el /  
25% de la superficie total del jardín.

La finca deberá cerrarse en la línea de 7 m. --  
del eje por medio de un cierre que siga identi-  
cos criterios a los expuestos para el cierre de  
fincas. (art. 2.2.2.3. apartado g.)

A tal efecto podrán utilizarse cercas de piedra  
de altura inferior a 1,5 m. o bien cierres de /  
cualquier material opaco hasta una altura máxi-  
ma de 1 m. que podrán suplementarse hasta un --  
máximo de 1,8 m. por materiales no opacos ---  
(alambre, malla metálica, etc.) o bien con una  
barrera vegetal.

1.3.3.- Rasantes.-- Las existentes sobre las vías actua-  
les. Sobre las vías proyectadas serán las defi-  
das por el correspondiente Estudio de Detalle o  
Proyecto de Urbanización.





taller de arquitectura y urbanismo de galicia

cabo santiago gómez, 5 - 1.º - la coruña



#### 1.3.4.- Condiciones de edificación

1º Solar mínimo edificable.- Será 60 m<sup>2</sup>, salvo/  
el supuesto de que el solar resultante del ---  
derribo de una edificación preexistente fuera /  
menor y siempre y cuando se cumplieran las ali-  
neaciones y rasantes oficiales. Para ser edifi-  
cable, cumplirá además la condición de que la /  
línea de separación del contiguo deberá formar  
con el eje de la calle un ángulo de más de 70º,  
salvo la excepción anterior.

2º Frente mínimo de fachada.- Será de 6 m., salvo  
en el supuesto de solar procedente de derribo,/  
que será aplicable lo señalado en el párrafo --  
anterior.

3º Altura de edificación.- Será de planta baja/  
y dos altas, con una altura máxima de cornisa /  
de 9,50 m.

La cubierta tendrá una altura máxima de cumbre-  
ra sobre la cara superior del último forjado de  
3,50 m. Los faldones deberán ser inclinados con



taller de arquitectura y urbanismo de galicia

cabo santiago gómez, 5 - 1.º - la coruña



una pendiente máxima de  $30^\circ$ , a dos, cuatro o más aguas. Se admitirán terrazas y cubiertas planas siempre que se cumplan las limitaciones señaladas anteriormente.

Los espacios bajo cubierta podrán ser utilizables.

La altura en las calles con pendiente se fijará escalonadamente en cada tramo de fachada, correspondiente a un desnivel de 2m.

4º Fondo máximo de edificación.- Será de 15 m. / desde la línea de fachada y en la planta baja y para uso exclusivamente comercial e industrial, se podrá llegar a 30 m.

5º Voladizos.- Se autorizarán cuerpos volados, a una altura mayor de 3,60 m. de la rasante de la acera, en el punto más desfavorable y con un vuelo máximo de 0,80 m. No se autorizarán cuando la anchura de la calle sea inferior a 7 m.



6º Patios. - Se ajustarán al cuadro siguiente:

<u>Altura edificación</u>	<u>Lado mínimo</u>	<u>Sup. mínima</u>
Planta baja	3 m.	9 m2.
Planta baja + 1	3 m.	9 m2.
Planta baja + 2	3 m.	11 m2.

Se permitirán patios abiertos a fachada, que --  
deberán cumplir las siguientes condiciones:  
ancho mínimo 3 m. y profundidad mínima 1,5 veces  
el ancho del frente.

No se considerarán patios abiertos aquellos ---  
retranqueos cuya profundidad sea inferior a 1,50  
m. siempre que no se abran huecos en los planos/  
laterales.

1.3.5.- Chaflanes.-

En edificios de nueva construcción que se situen  
en solares de esquina, la línea de fachada será/  
un segmento cuyos extremos estarán a 3 m del --  
punto de intersección de las alineaciones. Dicho  
chaflán se conservará en toda la altura del edi-  
ficio.