



CONCELLO DE OLEIROS

INFORME URBANISTICO SOBRE PARCELAS PAREADAS (RP) DO PLAN PARCIAL DO SUD-11 DE XAZ, DORNEDA, OLEIROS

A ordenanza de aplicación das parcelas RP-2.1, R-7.1, RP-7.2, RP-7.3, RP-7.4, RP-7.5, RP-7.6, RP-8.1, RP-8.3, RP-8.4, RP-9.1 e RP-9.2, é a Ordenanza de vivenda unifamiliar coa tipoloxía de pareada RP recollida no artigo 76 da Normativa do plan parcial do SUD-11 que se transcribe a continuación:

“Art 76. Ordenanza de vivenda unifamiliar aislada y pareada. RF, RP

1 Definición

Edificación residencial unifamiliar formada por vivenda aislada o pareada.

2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RF para vivenda aislada y RP para vivenda pareada de los planos de Ordenación “O.01”.

3 Usos permitidos

Residencial unifamiliar:

- Planta sótano: se destinará a cuartos de instalaciones, trastero y/o garaje.
- Planta baja: se destinará a vivenda, trastero, garaje y/o cuarto de instalaciones
- Planta tipo: se destinará únicamente a vivenda
- Planta bajo-cubierta: se destinará a vivenda, trastero o cuarto de instalaciones.

4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación “O.01”.

Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a trastero de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos y cuartos de instalaciones.

5 Estudio de detalle

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

6 Condiciones de parcela

Parcela mínima:

Para las parcelas grafiadas con las siglas RF: 600m² de parcela mínima con un frente mínimo de 12,00m a viario público.

Para las parcelas grafiadas con las siglas RP: 600m² de parcela mínima para la realización de dos viviendas pareadas mediante proyecto único y edificación simultánea. El frente mínimo de parcela será de 20,00m a viario público. Excepcionalmente se podrá autorizar la división en dos parcelas de 300m² y frente mínimo de 10m siempre que se garantice el proyecto único y la edificación simultánea.



CONCELLO DE OLEIROS

Condiciones interiores de parcela:

7 Condiciones de edificación:

7.1 Condiciones generales:

Tipología:

Parcelas con siglas RF: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar aislada. Parcelas con siglas RP: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar pareada.

Alineaciones: Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será para las parcelas RF del 30%, y para las parcelas RP del 40%.

Retranqueo a viales: Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela de 2m.

Retranqueo a linderos: Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 5m. Para linderos laterales, en parcelas con siglas RF (aislada) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m. En parcelas con siglas RP (pareadas) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m en el lindero lateral contrario al adosado.

Edificaciones auxiliares: Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida. Se permiten garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y tendrán una altura máxima de 3m medidos hasta la cumbrera. Deberán adosarse a la edificación principal debiendo cumplir las condiciones de retranqueo fijadas en la parcela concreta.

Aparcamiento: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá en subsuelo realizarse mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.

7.2 Condiciones de volumen y forma:

Condición de envolvente: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta.

Nº de plantas: B+1+BC

Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje.

Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados.

8 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a



CONCELLO DE OLEIROS

2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

9 Promociones conjuntas

Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas con nomenclatura RP. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.

10 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas. Para las parcelas localizadas total o parcialmente sobre el área de protección del Castro, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de dichas parcelas afectadas contemplando la nivelación de las mismas, y las documentará una a una, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.”

Oleiros, 18 de xullo de 2019.

O ARQUITECTO MUNICIPAL,

Asdo.: Alfredo Olañeta Rebolleda.