



CONCELLO DE OLEIROS

INFORME URBANISTICO SOBRE PARCELAS RF DO PLAN PARCIAL DO SUD-1 DE CIVIDANES, MERA, OLEIROS

A ordenanza de aplicación das parcelas RF-03, RF-04, RF-21, RF-22, RF-23, RF-34, e RF-38, é a Ordenanza de vivenda unifamiliar recollida no artigo 34 da Normativa do plan parcial do SUD-1 que se transcribe a continuación:

“A. GENERALIDADES:

- 1) **Definición:** Edificación residencial unifamiliar formada por vivenda aislada o pareada de baixa densidad
- 2) **Ámbito de aplicación:** Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RF en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

- 1) **Usos permitidos:** Residencial en vivenda unifamiliar
- 2) **Usos compatibles:** Los usos compatibles solo se podrán realizar en planta baja, cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones edificatorias de la presente ordenanza.
 - Comercial categoría 2ª
 - Oficinas
 - Equipamiento, podrán ocupar el 100% de la edificación cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones de ordenación de la presente ordenanza.
- 3) **Usos prohibidos:** Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

- 1) **Parcela y frente mínimo:** Para las parcelas en tipología aislada 300m² de parcela mínima con un frente mínimo de 10,00m a viario público. Para las parcelas en tipología pareada 200m² de parcela mínima y frente mínimo de 10,00m.
- 2) **Retranqueo a viales:** Las alineaciones serán las indicadas en los planos. Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela a la alineación de 3m.
- 3) **Retranqueo a linderos:** Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 5m para tipología aislada y de 3m al lindero lateral. En tipología pareada se fija un retranqueo mínimo de 3,00m al lindero lateral y posterior salvo al lindero medianero. El proyecto de reparcelación fijará los linderos medianeros.
- 4) **Ocupación máxima de parcela:** 75%
- 5) **Nº máximo de plantas:** B+1+BC
- 6) **Altura de edificación:** Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje en planta sótano. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.
- 7) **Edificabilidad:** El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de reparcelación.
- 8) **Cómputo de la edificabilidad:** 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 aparcamientos, cuartos de instalaciones, y trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio. Dentro del cómputo de la edificabilidad se admite la construcción de una edificación secundaria, incluso sobre linderos siempre que exista acuerdo con el propietario lindante.
- 9) **Edificaciones auxiliares:** Se permiten en estas edificaciones garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas, que computarán ocupación y edificabilidad, tendrán una altura máxima de 3,5m medidos hasta la cumbre y se ubicarán en el linde posterior de la parcela, considerando linde posterior en las parcelas en esquina, con frente a dos calles, el linde opuesto al de entrada a la edificación principal.

Se permite la construcción de piscinas sin computar ni ocupación ni edificabilidad si son descubiertas.



CONCELLO DE OLEIROS

- 10) **Bajo-cubierta:** Se autoriza la utilización del mismo como local vividero, computando edificabilidad en superficie con altura libre superior a 1,80 m, sin contabilizarse en el número de plantas y respectando el resto de las condiciones de volumen y habitabilidad de acuerdo con la legislación en vigor.
- 11) **Rasantes:** Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

D. OTRAS CONDICIONES:

- 1) **Formación de cubierta:** Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30º. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta. Para la formación de cubierta plana atenerse a las condiciones generales de la edificación.
- 2) **Vuelos:** no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos.
- 3) **Aparcamiento:** Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela. Se permite adosar los garajes en edificaciones auxiliares, con condición de medianera, siempre que tengan una altura inferior a cumbreira de 3,5m y menos de 50 m²/vivienda y cuenten con el consentimiento del vecino
- 4) **Condiciones estéticas:** La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores y los laterales.
- 5) **Promociones conjuntas:** Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.
- 6) **Lindero Medianero:** En parcelas pareadas, se fijará el lindero medianero en el proyecto de reparcelación, siendo necesario integrar la primera medianera generada en el proyecto de edificación de la parcela colindante. La primera medianera generada deberá tener acabados y condiciones de fachada principal.
- 7) **Medianeras:** todas las medianeras generadas que queden a la vista deberán tener acabados de fachada principal.
- 8) El uso de equipamiento privado se regula en su correspondiente ordenanza.”

Oleiros, 18 de xullo de 2019.

O ARQUITECTO MUNICIPAL,

Asdo.: Alfredo Olañeta Rebolleda.