



## CONCELLO DE OLEIROS

### **INFORME URBANISTICO SOBRE PARCELAS RUP 4-2.2, RUP 4-2.3 E RUP 4-2.4 DO PLAN PARCIAL DE SANTA MARIA DE CANIDE, OLEIROS.**

Información urbanística conforme o Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 e BOP Nº29 de 12.02.2015.

O Plan Xeral vixente na súa Disposición Transitoria Primeira punto 3 declara subsistente, quedando as súas determinacións incorporadas, o Plan Parcial de Santa María de Canide; no cal se atopa a parcela obxecto de informe.

Con data 29 de xaneiro de 2015, o Concello Pleno aprobou definitivamente o Estudo de Detalle da mazá Z7 RUP-8 do solo urbanizable de Santa María de Canide.

#### **CLASIFICACIÓN DO SOLO**

A parcela sinalada está clasificada como solo urbano consolidado consecuencia da execución do planeamento, sendo as datas de aprobacións dos documentos de planeamento as seguintes:

- Plan Parcial aprobado definitivamente por Acordo do Pleno de 20 de maio de 2003.
- Proxecto de Equidistribución: Aprobado definitivamente 11.11.2004.
- Proxecto de Urbanización: . Aprobado definitivamente 04.05.2004.

#### **CUALIFICACIÓN DO SOLO EN ORDENANZA DE VIVENDA UNIFAMILIAR:**

A parcela obxecto de informe está cualificada polo plan parcial como zona Z-7 RUP-8 asignándolle a tipoloxía de vivenda unifamiliar illada.

#### **ORDENANZA Z-7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

##### **DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

É de aplicación esta Ordenanza ao conxunto das zonas edificables comprendidas nas mazás RUP, sinaladas nos planos de ordenación como zona Z-7.

##### **SISTEMA DE ORDENACIÓN:**

Fíxase un sistema de ordenación por vivendas unifamiliares, das que a súa tipoloxía se define para cada mazá da seguinte maneira:

Tipoloxía apareada: mazás RUP

##### **RECUADOS**

O Estudo de Detalle concreta o recuado da edificación á aliñación de 3 m.

A separación a lindeiros será de 2 m. como mínimo, nos que non se presente adosamento ó pareado.

##### **ALTURA DA EDIFICACIÓN:**

A altura máxima será de baixo e unha planta, equivalente a 6,50 m., medidos verticalmente no punto medio das fachadas con remate superior horizontal, desde a rasante do terreo ata a intersección de cada unha delas (ou da súa proxección) cos planos de cuberta.

Nin nos extremos destas fachadas nin nas demais, en calquera punto, superará 1,20 m. a altura máxima.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta destinado a vivenda, computando edificabilidade toda aquela superficie con altura superior a 1,50 m.

A cuberta das edificacións construírase con faldóns continuos, sen quebras cun ángulo non superior a 45º respecto da horizontal, de modo que ningunha lima ou cumio sobrepase en máis de 3,50 a altura máxima da edificación.



## CONCELLO DE OLEIROS

Autorízanse bufardas cunha anchura máxima de 2,50 m. e altura non superior á cumio, sempre que se recubran do mesmo material da cuberta ou de vidro e se sitúen no plano de fachada, non ocupando máis de 1/3 da lonxitude da mesma.

Cando os semisotos que nazan da diferenza de rasantes do terreo se destinen en todo ou en parte ao uso de vivenda, computarán edificabilidade en toda a súa superficie. As pezas que se sitúen nesta planta cumprirán as condicións de volume, hixiénicas e ambientais establecidas no P.X.M.O.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade sempre que se destinen a usos de garaxe, rochos, ou instalacións propias da vivenda, estando sempre os semisotos dentro da altura máxima permitida.

### **ACCESOS RODADOS:**

Defínese unha rede de rúas aptas para a circulación con vehículos, que ten consideración de viario principal, realizándose o acceso as parcelas a través de viario público e permitíndose o acceso a sotos ou semisotos, mediante ramplas.

Admítense aparcadoiros corridos en plantas de soto e semisoto, coa dobre función de vial oculto para a entrada á vivenda e de rúa de acceso ao garaxe.

### **PARÁMETROS EDIFICATORIOS:**

As superficies de solo, ocupación máxima e edificabilidade por parcelas están definidas na parcelación aprobada.

### **USOS:**

O uso característico é o residencial en tipoloxía de vivenda unifamiliar.

Son usos compatibles co residencial os Deportivos privados, aos que se poderá adicar na reparcelación unha ou varias parcelas con perda de edificabilidade correspondente no uso residencial. Comprende instalacións adicadas a actividades deportivas como: piscinas, pistas deportivas, áreas de xogo, axardinamento, etc.

Permítense os usos complementarios: garaxe, trasteiro, adega, etc. e os anexos tolerados no Plan Xeral dentro da propia vivenda.

### **GARAXES:**

Será obrigatoria a provisión de dúas prazas de garaxe por cada vivenda que poderán estar situadas tanto en planta baixa como en soto ou semisoto.

Cando se sitúe en planta baixa, estará preferentemente integrado de forma total na edificación, ou ben poderá estar adosado á edificación ou o lindeiro, neste último caso será preceptivo o acordo entre colindantes.

### **AGRUPACIÓN DE PARCELAS:**

Poderán agruparse dúas ou máis parcelas, ben para constituír un soar de maior dimensión no caso das illadas, ou ben para transformar a apareada en illada. A edificabilidade aplicable será a correspondente a suma das partes.

Oleiros, 18 de xullo de 2019.

O ARQUITECTO MUNICIPAL,

Asdo.: Alfredo Olañeta Rebolleda.