



**CONCELLO DE
OLEIROS**

DECRETO

Na Casa Consistorial de Oleiros, o Sr. Alcalde-Presidente, **ÁNGEL GARCÍA SEOANE**, dita a seguinte **RESOLUCIÓN**:

Polo técnicos municipais do Departamento de urbanismo procedeuse ao estudo das condicións de acaroamento na ordenanza de vivenda unifamiliar no ámbito do SUD-1 Cividás, Mera a fin de aclarar a todos os posibles intervenientes no proceso de edificación das parcelas para vivendas unifamiliares acaroadas ordenadas no Plan Parcial do SUD-1 "Cividás" de Oleiros, a materialización do acaroamento que favorezan o resultado final da edificación, e sen coartar con iso a materialización dos dereitos dos propietarios das parcelas.

O PXOM de Oleiros faculta para a elaboración de criterios interpretativos de obrigado cumprimento ao establecer no artigo 114 as condicións xerais de estética e integración ambiental:

"1. Principios xerais.

- a) As condicións de estética e integración ambiental son as que se impón á edificación e demais actos de incidencia urbanística co propósito de obter os mellores resultados na imaxe tanto dos núcleos como do territorio.

Tales condicións son de aplicación a tódalas actuacións suxeitas a licenza municipal. O Concello poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. As condicións estéticas regúlanse a través das presentes condicións xerais, da normativa das zonas e da regulación do patrimonio cultural, ambientación natural e paisaxe, segundo o establecido no art. 104 LOUG.

- b) A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire ós edificios como ás áreas non edificadas, corresponde ó Concello, polo que calquera actuación que puidera afectar á percepción da paisaxe urbana e territorial deberá axustarse ó criterio que manteña ó respecto.

O Concello poderá denegar ou condiciona-las actuacións que resulten antiestéticas, inconvenientes ou lesivas para a imaxe dos núcleos ou do territorio. O condicionamento da actuación poderá estar referido ás dimensións do edificio, ás características das fachadas, das cubertas, dos ocos, a composición, os materiais empregados e o modo en que se utilicen, a súa calidade ou a súa cor, a vexetación, nas súas especies e no seu porte, e, en xeral, a calquera elemento que configure a imaxe dos núcleos e o territorio.

- c) As novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que deban de emprazarse, de acordo co disposto no artigo 104 LOUG. Para tal fin poñerase especial





CONCELLO DE OLEIROS

coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocós e macizos, composición, materiais, cor e detalles construtivos.”

O artigo 114.8 do PXOM en relación as medianeiras, dispón:

- a) Os panos medianeiros ó descuberto, deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.
- b) Por razóns de ornato urbano o Concello poderá asumir a execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espazos públicos de importancia visual e estética.
- c) O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.
- d) Para permiti-lo recuado das construcións da aliñación oficial, a través de Estudio de Detalle, esixirase que as medianeiras ó descuberto que poderán aparecer se acondicionen mediante corpos da edificación acaroada, se traten como a fachada ou se decoren cos mesmos materiais e características das fachadas existentes ou outras de suficiente calidade.”

Visto o criterio interpretativo elaborado e en uso das facultades atribuídas pola lei, **RESOLVO:**

- I. Aprobar o criterio interpretativo sobre condicións de acaroamento na ordenanza de vivenda unifamiliar no ámbito do SUD-1 Cividás, Mera, cuxo contido é o seguinte:

PRIMEIRO.- O recuamento á fronte da edificación medido desde a aliñación manterase entre o mínimo de 3 metros que fixa a ordenanza pero non poderá superar un máximo de 6 metros.

Búscase con isto procurar unha certa uniformidade nas fronteas edificadas de cada cuarteirón evitando localizacións da edificación que alteren a harmonía da fronte urbana edificada.

SEGUNDO.- O inicio da liña de medianeira construída, entre os 3 e os 6 metros, será o mesmo para cada parcela e a súa acaroada de forma que non se xere ningunha medianeira vista na zona frontal da parcela.

Búscase evitar a aparición de medianeiras vistas na zona frontal das parcelas que dan fronte ao viario público.

TERCEIRO.- O final da liña de medianeira construída respectará como mínimo os 3 metros de recuamento ao fondo de parcela. Preferiblemente será o mesmo para cada parcela e a súa acaroada aínda que de forma xustificada permitirase que se prolongue en planta baixa (cunha altura máxima de 3,50 metros) o acaroamento dunha das parcelas ata o límite dos tres metros posteriores. En todo caso a medianeira xerada deberá ter acabados e condicións de fachada principal.





CONCELLO DE

OLEIROS

CUARTO.- Co fin de poder garantir e comprobar o cumprimento das condicións da ordenanza e destes criterios estéticos, o primeiro solicitante de licenza para en tipoloxía acaroadada, deberá presentar un estudo previo xustificativo da solución de acaroadamento que inclúa e defina os seguintes aspectos:

- Definición da liña de medianeira proposta tanto en proxección horizontal (planta) como en altura (sección/alzado).
- Definición volumétrica e tipolóxica do volume de cuberta (cuberta plana, faldóns inclinados, terrazas,...).
- Descrición e xustificación da proposta estética da edificación en canto a materiais de acabado de fachada, cores, peche frontal de parcela,...

QUINTO.- O primeiro promotor/propietario interesado en edificar nunha das parcelas de tipoloxía pareada deberá presentar previamente á solicitude de licenza de edificación o “Estudo Previo Xustificativo da solución de acaroadamento” será vinculante para a súa parcela e a parcela á cal se acaroe.

Este estudo deberá ser aceptado por ambos os propietarios. De non lograrse acordo entre os lindeiros procederá de conformidade co establecido no artigo 114 do PXOM.

Búscase con isto favorecer unha correcta solución arquitectónica que evite a aparición de medianeiras e/ou contrastes estéticos non desexado, en liña co determinado no artigo 91 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e artigo 216 do seu regulamento Decreto 143/2016.

II. Proceder á súa publicación no BOP e na Web municipal, comunicar aos arquitectos que habitualmente presentan proxectos de edificacións en Oleiros e aos titulares das parcelas do Sector SUD-1.

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Sr. Alcalde, e o Secretario/a accidental, que da fe. (Asinado aos efectos exclusivamente do artigo 3.2 do RD 128/2018 de 16 de marzo e o artigo 2.1 do Decreto 24/2018 do 15 de febreiro).

