



## CONCELLO DE OLEIROS

### DECRETO

#### Expediente FG Nº 609:

Os técnicos municipais do Departamento de Urbanismo emitiron un estudo das condicións de edificación nas parcelas RP (residencial emparellada) do SUD-11 cara a edificar unha soa vivenda, co fin de atender as consultas formuladas polos cidadáns no proceso contractual de vendas de parcelas municipais coa normativa do Plan Parcial de Xaz.

Os artigos 46 e 47 do PXOM de Oleiros e a normativa urbanística en vigor permite aos cidadáns formular consultas previas e obter información urbanística sobre unha finca ou un ámbito do termo municipal.

O artigo 114 do PXOM establece a obrigatoriedade do cumprimento das condicións xerais de estética e integración ambiental das edificacións co propósito de obter os mellores resultados na imaxe tanto dos núcleos como do territorio.

Ao efecto o artigo 114.12.c) do PXOM dispón que “O Concello poderá establecer criterios para determinar a disposición e orientación dos edificios, no que respecta á súa percepción visual desde as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación, e cerramentos e valados de xeito que non impidan a contemplación da paisaxe.”

O Plan Parcial de Xaz regula a construción de vivendas unifamiliares na súa normativa no artigo 76. A ordenanza establece un só uso permitido que é o de vivenda unifamiliar pero establece dúas tipoloxías edificatorias, a de vivenda unifamiliar illada (parcelas grafiadas coas siglas RF) e a de vivenda emparellada (parcelas emparelladas coas siglas RP).

Para as parcelas grafiadas coas siglas RP, establece unha parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> para a realización de dúas vivendas emparelladas mediante proxecto único e edificación simultánea. O fronte mínimo da parcela RP será de 20,00 metros.

Establece a ordenanza ademais as condicións de edificación que definen cada tipoloxía que para o caso da emparellada son:

- Ocupación máxima 40%.
- Recuado mínimo en fronte de parcela 2 metros.
- Recuado mínimo ó lindeiro posterior 5 metros.
- Recuado mínimo lateral 2 metros.

No caso das parcelas RP permítese ademais as promocións conxuntas con soto común e acceso único.

Resulta clara a vontade de ordenación do plan parcial de acadar unha unidade de proxecto e de estética na parcela de tipoloxía pareada polo que se exige proxecto único e edificación simultánea. Esta redacción da ordenanza permite a existencia de vivendas emparelladas





## CONCELLO DE

### OLEIROS

obrigando a que se sitúen sobre unha soa parcela con proxecto único e edificación simultánea co fin de evitar a aparición de edificacións emparelladas con deferentes criterios estéticos, de composición e volume. Búscase unha uniformidade no proxecto, na estética, nos volumes edificados, etc.

Dende o punto de vista técnico, todo isto é perfectamente compatible coa construción sobre a parcela dunha soa vivenda unifamiliar que respecte a tipoloxía construída que tería o mesmo volume edificado para dúas vivendas emparelladas.

Para uniformar a información ás consultas que se formulan e facilitar unha información puntual e áxil aos cidadáns, estímase necesario formular o criterio interpretativo que resolva as dúbidas sobre a posibilidade de construír unha soa vivenda nas parcelas de residencial emparellado do solo do ámbito do plan parcial do SUD-11.

Por todo o que, vistos os informes emitidos e en uso das facultades outorgadas pola lei,  
**RESOLVO:**

**PRIMEIRO.-** Aprobar o criterio interpretativo sobre condicións de edificación nas parcelas RP do SUD-11 cara a edificación dunha soa vivenda coa condición de dar cumprimento a todas as condicións de edificación exixidas nos apartados 7.1 e 7.2 da ordenanza para a tipoloxía de unifamiliar emparellada:

- Parcela mínima, fronte de parcela, ocupación, recuados,...
- Respetar a disposición volumétrica sobre a parcela como se de dúas vivendas emparelladas se tratara, é dicir, a edificación implantarase na parte central da parcela e o volume edificado deberá respectar as condicións de composición, estéticas e de simetría, de xeito que a súa inserción no quintero, que é de tipoloxía emparellada, non resulte discordante.

**SEGUNDO.-** 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 RP (parcelas emparelladas) do Sector SUD-11.

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).

