

**irisarri+piñera**  
a r q u i t e c t o s

Jesús Irisarri Castro  
Guadalupe Piñera Manso

ESTUDIO DE DETALLE  
15058\_ED\_202101\_AD

**MANZANA M7 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR  
SUP-1-R "CARBALLIDO", PERILLO, CONCELLO DE OLEIROS**

**M E M O R I A**

autores	<b>irisarri+piñera</b>
arquitecto	<b>Guadalupe Piñera Manso, Jesús Irisarri Castro</b>
promotor	<b>Comunidad Herederos de J.M.Rodríguez C.B</b>
situación	<b>SUP-1-R Carballido, Perillo, Oleiros</b>

## **MEMORIA**

### **1. DATOS PREVIOS**

Proyecto  
Equipo redactor  
Encargo del proyecto

2. OBJETO DEL DOCUMENTO
3. ESTRUCTURA DE LA MANZANA M7
4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
7. ORDENANZA DE APLICACIÓN
8. JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA ORDENACION
9. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
10. ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTORNICAS

## **DOCUMENTACION GRAFICA**

### **PLANOS DE INFORMACION**

1. SITUACION
2. EMPLAZAMIENTO SOBRE PLAN PARCIAL
3. EMPLAZAMIENTO SOBRE CATASTRO
4. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PARCELAS 1071 y 1072
5. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PARCELA 1074

### **PLANOS DE ORDENACION**

6. ORDENACIÓN PARCELA 1.072
7. ORDENACIÓN PARCELAS 1.071 Y 1.074

## 1. DATOS PREVIOS

Asunto	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M7 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-1-R
Situación	MANZANA-M7-PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-1-R
Referencias catastrales	1087693NH5918N, 1087694NH5918N y 1087696NH5918N

### EQUIPO REDACTOR

**irisarri-piñera S.L.N.E.P.**  
JESÚS IRISARRI CASTRO  
Arquitecto colegiado nº 983  
GUADALUPE PIÑERA MANSO  
Arquitecto colegiado nº 2358

### ENCARGO DEL PROYECTO

Encargo realizado por:

CARLOS JAVIER RODRIGUEZ HERNANDEZ  
REPRESENTANDO A:

COMUNIDAD HEREDEROS DE J.M.RODRIGUEZ C.B.

## 2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la superficie de tres de las parcelas que constituyen la Manzana M7, incluida en el ámbito del Plan Parcial del SUP-1-R Carballido en Perillo, aprobado definitivamente por el Pleno del Concello de Oleiros el 29 de Marzo de 2000, y publicado en el BOP el 8 de junio de 2000.

Con el estudio de detalle se pretende:

- Completar o reajustar las alineaciones y rasantes
- Ordenar los volúmenes edificables
- Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones

Se redacta el presente documento según lo establecido en el artículo 6 de la normativa del Plan Parcial del SUP-1-R:

*"Cuando las ordenanzas particulares así lo establezcan se redactarán Estudios de Detalle para la reordenación volumétrica de las manzanas edificables sin alterar las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas. Igualmente podrán redactarse Estudios de Detalle para reajustar las alineaciones y en especial adecuar los encuentros con las edificaciones existentes fuera del ámbito."*

### 3. ESTRUCTURA DE LA MANZANA M7

La manzana M7 está compuesta por tres parcelas independientes, las cuales son resultado del "Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP- 1 R. Carballido, Perillo en el Concello de Oleiros".

Las parcelas se corresponden con los números de parcela asignada 1071, 1072 y 1074 correspondientes al Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1R.

Se adjuntan las fichas correspondientes al citado proyecto de reparcelación en anexo. La disposición y dimensiones de las parcelas mencionadas se especifican en el siguiente cuadro y en la documentación gráfica adjunta.

La propiedad de las parcelas según el Proyecto de Reparcelación se refleja en el siguiente cuadro:

PARCELA	SUPERFICIEm <sup>2</sup>	REFERENCIA CATASTRAL
1071	315.17	1087693NH5918N0001RU
1072	2.488.33	1087694NH5918N0001DU
1074	1.120.66	1087696NH5918N0001IU
TOTAL ÁMBITO	3.924.14	

Se reproducen en anexo las fichas extraídas del proyecto de reparcelación.

## 4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### 1. Plan Parcial

La parcela M7 resulta del desarrollo del Plan Parcial del SUP-1-R Carballido en Perillo, el cual fue aprobado definitivamente por el Pleno del Concello de Oleiros el 29 de Marzo de 2000 y publicado en el BOP el 8 de junio de 2000.



### 2. Proyecto de Reparcelación

Como desarrollo y complemento de dicho plan, también fueron aprobados definitivamente los proyectos de Urbanización y de Reparcelación del sector. Por último las obras fueron ejecutadas y recibidas por el Concello de Oleiros.

En el proyecto de reparcelación la manzana M7 quedó dividida en tres parcelas con la siguiente denominación:

1.071, 1.072 y 1.074. Conforme a estos antecedentes y de acuerdo a la legislación urbanística en vigor se puede considerar que las tres parcelas reúnen las condiciones para considerarse como suelo urbano consolidado.

### 3. Estudio de Detalle

Podemos por tanto, realizar un Estudio de Detalle, el cual se formula conforme a lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, y en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Parcial del Sector SUP-1-R:

#### *Artículo 79. Estudios de detalle*

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
  - b) Ordenar los volúmenes edificables.
  - c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.
2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:
- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
  - c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
  - d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
  - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
  - f) Parcelar el suelo.
  - g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
  - h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

#### *Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle*

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

Asimismo, el P.G.O.M. de Oleiros en su Artículo 9. PLANEAMIENTO SUBORDINADO menciona que:

"1. Para el desarrollo del presente Plan se formularán conforme a lo previsto en la Ley y en estas Normas, Planes Parciales, Especiales, de Sectorización e Estudios de Detalle.

2. Los límites de estos desarrollos serán os definidos en los Planos de Ordenación sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 62.2) LOUG, estableciéndose que para a su delimitación desagregada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.

3. Cuando en suelo urbano resulte necesario completar o adaptar determinaciones de los planes en casos de imprecisión o se suscite la necesidad de producir completamente el reajuste de alineaciones y rasantes, la ordenación o reordenación de los volúmenes, o la concreción de las condiciones estéticas y de composición de la edificación, de acuerdo siempre con las especificaciones del Plan General, se redactarán y se tramitarán Estudios de Detalle con el alcance previsto no art. 73 LOUG."

Tendrán la consideración de unidad urbana equivalente aquellos ámbitos que las ordenanzas particulares de suelo urbano remitan a este instrumento de planeamiento.

En las parcelas de suelo urbano consolidado en que deba resolverse alguno de los supuestos contemplados en el art. 79 de la LSG, el Estudio de Detalle se formulará a través del anexo al propio proyecto de edificación y requerirá a audiencia previa a los titulares de las parcelas colindantes.

Con la misma finalidad y limitaciones podrán formularse Estudios de Detalle para o desarrollo de Planes Parciales y Especiales.

Y en su disposición transitoria segunda. Planeamiento subsistente en desarrollo del plan general de 1997, pone:

#### 2. PLANES PARCIALES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Los Planes Parciales SUP-1-R, SUP-2-R, SUP-3-R e SUP-4-R formulados en desarrollo del suelo urbanizable programado por el Plan que se revisa, se declaran subsistentes sin otras alteraciones que las que deriven de los posibles cambios de sistema de actuación con objeto de garantizar su ejecución, por lo que sus determinaciones quedan incorporadas al Plan General revisado. El ámbito del Plan Parcial SUP-1-R se reajusta conforme al fallo de la Sentencia Judicial Seoane Pargar Tilve.

## 5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del estudio de detalle se ciñe a las tres parcelas que constituyen la manzana M7, resultantes del "Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1 R. Carballedo. Oleiros." Las parcelas se corresponden con los números 1071, 1072 y 1074.

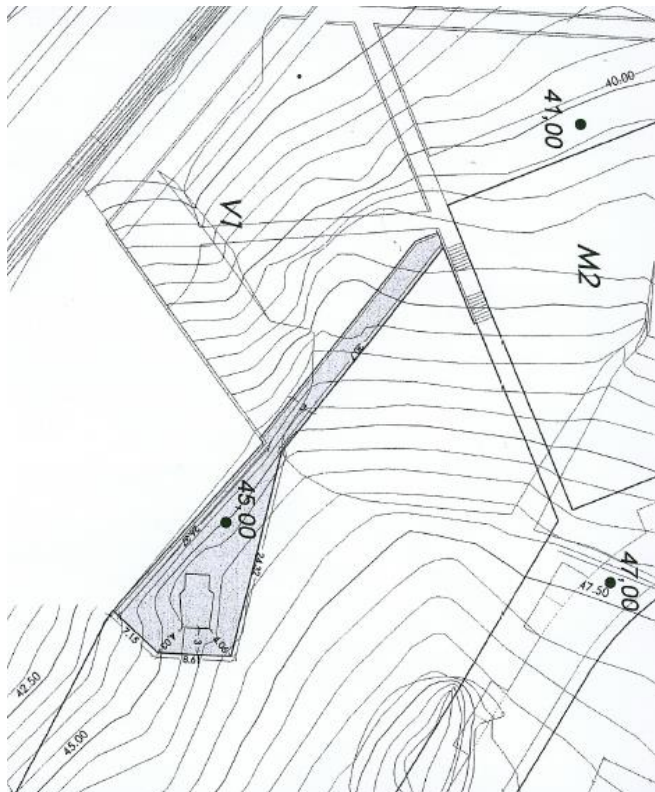
Las tres parcelas cuentan con unas superficies que no coinciden, vamos a desglosarlas de la siguiente manera:

Parcela	Superficie s/ Proyecto Reparcelación (m <sup>2</sup> )	Superficie s/ Catastro (m <sup>2</sup> )	Superficie s/ Levantamiento topográfico (m <sup>2</sup> )
1.071	315,63	315,00	315,17
1.072	2.496,03	2.496	2488,33
1.074	1.104	1.102,00	1120,66

La parcela original M7 constituye una manzana de forma irregular, ubicada en la parte superior del Plan Parcial.

Parcela 1.071 linda al este con la rúa Cúbelos mediante un frente de unos 4,90 m, al oeste con camino de acceso torre de enfilación existente, con una longitud de 15,01 m. El linde norte con camino peatonal de servicio con una longitud de 34,13 m y al sur con parcela 1.072 con una longitud de 33,01 m.

Parcela 1.072 linda al este con la rúa Cúbelos mediante un frente de unos 66.37 (23.41+42.96)m, al oeste con diversas parcelas privadas (1087657NH5918N, 1087658NH5918N y 1087659NH5918N), parcela de la torre de enfilación y camino de acceso a la misma, con una longitud de 96,61(15.24+25.54+7.15+8.61+24.32+15.75) m. El linde norte con parcela 1.071, 33.01m y al sur con parcela 1087656NH5918N con una longitud de 36.95 m.



Cesiones ya realizadas, e incorporadas a las fichas catastrales, para parcela de la torre de enfilación y camino de acceso

Por último la parcela 1.074 linda al este con la rúa Cúbelos mediante un frente de unos 27,37 m, al oeste con parcelas privadas 10876A8NH5918N y 1087655NH5918N, con un frente de 34,10 (15,91+18,19) m, norte parcela 1087656NH5918N, con 36,51 (27,22+9,29) m y sur vial-espacio público con 40,05 (21,33+18,72)m.

Desde el punto de vista de la topografía, la manzana presenta una diferencia de cota de unos 5.5 - 6 m descendiendo en dirección perpendicular a la rúa Cúbelos, que se encuentra debidamente urbanizada.



## 6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Actualmente la parcela M7 se encuentra subdividida en 3 parcelas resultado de la aplicación del Proyecto de Reparcelación. La división realizada ha dado como resultado dos parcelas contiguas al norte (1.071 y 1.072), y una tercera parcela al sur separada por una finca privada preexistente (parcela 1.074).

El estudio de detalle ordena las alineaciones y volúmenes de las futuras viviendas. Asimismo en el presente documento se plantean independientemente las condiciones necesarias de las parcelas 1.071, 1.072 y 1.074 en el caso de querer edificar el número máximo de viviendas permitidas en cada una de ellas.

Como se indica en las fichas de las parcelas afectadas, pertenecientes al proyecto de reparcelación, en las parcelas 1.072 y 1.074 puede edificarse más de 1 vivienda. Es por ello que el presente estudio de detalle atiende a la posibilidad de ejecutar más viviendas.

Topografía de las parcelas:

Topográficamente la parcela M7 presenta una pendiente pronunciada en la dirección este-oeste, estando el desarrollo de las curvas de nivel casi paralelas a geometría de la rúa Cubelos. Ello se traduce en que las viviendas presentarán una distribución condicionada al acceso desde este vial por la parte superior de la parcela.

Para resolver la diferencia de topografía las viviendas irán adaptando sus niveles, cumpliendo con los parámetros de alturas reflejados en la ordenanza de aplicación correspondiente a la normativa del "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R. Carballido Oleiros" (6,50m y dos plantas).

Asimismo, la normativa dictamina que en cada fachada se deben de cumplir los parámetros de alturas reflejados en la ordenanza de aplicación correspondiente a la normativa municipal.

Volumen edificatorio de la vivienda:

Al margen de que la edificabilidad y ocupación máxima de la parcela se materialice en superficie de vivienda, se define un volumen máximo de ubicación de las viviendas dentro de las parcelas, marcada por la altura máxima de la edificación, los retranqueos mínimos exigidos por normativa y por la reserva de espacio para dotación de plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

Cota de implantación de la vivienda:

Las cotas de implantación de las viviendas se establecen de forma que se garantice el acceso a cada parcela con desniveles no superiores a 1,00 metro.

Plazas de aparcamiento:

Se dota a la parcela de un espacio que permita el aparcamiento directo de vehículos en la parcela, garantizándose al menos dos plazas de aparcamiento por parcela.

## 7. ORDENANZA DE APLICACION

Según el Plan Parcial de Ordenación sector SUP-1-R (aprobado definitivamente el 29 de marzo de 2000) para la parcela M7 le es de aplicación las determinaciones de la Ordenanza 2 de Edificación Unifamiliar (art.22.):

*Art. 22. Ordenanza 2 de Edificación Unifamiliar*

*1. Definición y ámbito.*

*Comprende esta ordenanza el conjunto de las zonas de vivienda unifamiliar delimitada en los planos de ordenación como M1, M2, M3, M4, M5 y M7.*

*2. Sistema de ordenación.*

*Se fija un sistema de ordenación por vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas.*

*En las zonas M1, M2 y M5 se autoriza la edificación unifamiliar formando hilera*

*En cualquier caso la adopción de una variante y otra de las anteriormente explicitadas queda pendiente de la formulación del correspondiente Estudio de Detalle que, respetando los parámetros edificatorios contenidos tanto en la presente ordenanza como en el Cuadro de Características de las zonas residenciales, deberá abarcar como mínimo el ámbito completo de una de las zonas delimitadas en /os planos de ordenación.*

*3. Parámetros y condiciones de edificación.*

*Se fija una ocupación máxima de parcela del 45% con una altura también máxima de 6, 5 metros, equivalente a bajo y una planta, medido desde la rasante del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta destinado a usos de habitación en las condiciones establecidas en la Normas Generales de Edificación.*

*Salvo en actuaciones en hilera se establece un retranqueo mínimo a linderos y lateral de dos metros.*

*A los efectos de parcelaciones la parcela y frente mínimo serán los establecidos en el Cuadro de Características. En las actuaciones integradas o de promoción conjunta se exigirá para el conjunto de la*



*actuación una parcela mínima equivalente igual a la establecida como mínima por cada vivienda.*

#### **4. Sistema de ordenación.**

*Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento en la parcela por cada vivienda. Se autorizan garajes en categoría 1ª, 2ª y 3ª. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.*

*Igualmente se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán edificabilidad y ocupación, y tendrán una altura máxima de 3 metros. Podrán adosarse a la edificación principal y a los lindes de la parcela por detrás de la línea de fachada, cumpliendo idénticas condiciones de retranqueo. En las zonas M3 y M4 se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a garaje por delante de la línea de fachada de la edificación principal.*

#### **5. Alineaciones y rasantes.**

*Salvo en actuaciones integradas la edificación podrá retranquearse de la alineación hasta un máximo de 3 metros, dicho retranqueo habrá de mantenerse uniforme para cada frente completo de cada zona, debiendo mediar el correspondiente Estudio de Detalle. En el caso de actuaciones integradas se toleran mayores retranqueos, debiendo justificar el Estudio de Detalle que desarrolle la disposición del volumen edificado su acomodación a las condiciones topográficas del terreno y el menor impacto con respecto a /as visuales. A los efectos del establecimiento del retranqueo máximo, en las zonas M3 y M4 se considerará como alineación principal la contraria a la variante este de Perillo, siendo de aplicación el retranqueo de tres metros a las actuaciones integradas.*

*Los accesos a las parcelas edificables serán a través del viario rodado público, enrasándose con las aceras en contacto con la calzada, no obstante y a los efectos de la integración topográfica de la actuación se tolera la ejecución de muros de contención de altura máxima dos metros.*

*En la zona M7, el Estudio de Detalle que lo desarrolle, podrá completar la red viaria con otras interiores complementarias de las previstas en el Plan Parcial, se garantizará el acceso público a la señalización marítima.*

#### **6. Usos.**

*Se permite la vivienda familiar y como usos complementarios en edificio exclusivo el hotelero en categoría 2ª, comercial en categoría 1ª, docente, asistencial, sociocultural, deportivo, garaje, aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª. Todo ello de acuerdo con la regulación de usos definida por el PGOM y por el Plan Parcial.*

## **8. JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA ORDENACIÓN**

En la manzana M7 se dan diferentes condiciones para cada una de las parcelas en función de su superficie.

En la parcela 1.071 puede edificarse una vivienda para la que se define un área de implantación.

Para la parcela 1072 en la que, como indica la ficha, puede edificarse más de una vivienda se define en el plano correspondiente un área de implantación de las viviendas, vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas, delimitado en su perímetro por una línea de retranqueo. Se entiende la actuación integrada según definición de planeamiento: "al interior de cada zona, del conjunto de viviendas unifamiliares máximas permitidas sin que ello suponga desvirtuar su condición de unifamiliar. En este caso el sobrante de parcela tendrá la consideración de libre común privado del conjunto de la actuación". Las actuaciones integradas, se podrán formalizar en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único. La constitución del complejo inmobiliario requerirá la autorización del Concello, para ello se realizará un anteproyecto de la promoción en la que se establecerán las condiciones para ir solicitando las posteriores licencias edificatorias de forma progresiva, siempre garantizando el funcionamiento de la promoción y el régimen de funcionamiento del complejo. La ordenación se ajustará a las condiciones urbanísticas marcadas por el plan parcial para la parcela.

La ficha de la parcela 1074 también señala que puede edificarse más de una vivienda, por ello se define en el plano correspondiente el área de implantación de vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas, delimitado en su perímetro por la línea de retranqueo.

En el presente estudio de detalle se reflejan las alineaciones, áreas ocupables por la edificación, alturas de la edificación, aprovechamiento urbanístico y máxima ocupación de la edificación, en cada parcela edificable.

La envolvente indica los límites máximos tanto de situación en planta, respetando retranqueos exigidos, como envolvente volumétrica máxima respetando los parámetros de alturas máximas permitidas. Dentro de estas líneas la edificación futura podrá tener cubierta libre en cuanto a forma (plana o inclinada...) en definitiva cualquiera que quede dentro de esta envolvente máxima.

En planta no define ni líneas de fachada ni líneas de edificación sino la línea máxima de movimiento de edificación.

En la planta bajo cubierta sobre la cota de forjado terminado, se podrá formalizar la planta con partes aterrazadas y con paños de cubierta plana en su totalidad o en partes, siempre por debajo del volumen máximo grafiado en planos.

Las condiciones estéticas y compositivas buscarán la buena solución arquitectónica en todos los sentidos. Buscando la coherencia entre la arquitectura y su propia materialidad.

Asimismo se entienden los conceptos de estética y composición desde una posición contemporánea que asegure eficiencia y sostenibilidad en la actuación, ya que entre otras cosas aquellos tradicionales parámetros de escala y proporción ya vienen definidos en el planeamiento que este estudio de detalle desarrolla.

Por ello no se prefiguran ni formas ni catálogo de materiales, entendiendo que vienen en coherencia con la propia arquitectura, y que todas las soluciones constructivas y materiales son válidas y permiten resultados que se integran en el lugar y el paisaje de modo óptimo. En cualquier caso será de obligado cumplimiento la Guía de Color y Materiales de Galicia de la Consellería de Medio Ambiente Territorio y vivienda de la Xunta de Galicia.

Cualquier aspecto no contemplado específicamente en el presente estudio de detalle se someterá a lo dispuesto en los diferentes documentos del PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN del Ayuntamiento de Oleiros.

Parcela 1.071

PARÁMETROS		ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	superficie de parcela	Superficie parcela mínima 225 m <sup>2</sup>	315,15 m <sup>2</sup>
	ocupación del suelo	Ocupación máxima 45%.	141,81 m <sup>2</sup>
	nº de plantas y altura edificación	6, 5 metros equivalente a: Planta Baja, planta 1 + Bajo cubierta, medido desde la rasante del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación.	La altura máxima será de 6,50 metros (B+1+BC), según se establece en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R Carballido. La altura se medirá desde la rasante del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación.
Aprovechamiento Urbanístico Edificabilidad		La edificabilidad de la manzana M7 es de 6.530,00 m <sup>2</sup> , según se establece en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R Carballido, cuyo aprovechamiento se reparte en el Proyecto de Reparcelación	El Proyecto de reparcelación reparte: Aprovecham. urbanístico 363,54 m <sup>2</sup> uc Edificabilidad 371 m <sup>2</sup> Según indica: propuesta de adjudicación de las fincas (anexo4)
SISTEMA DE ORDENACIÓN	sistema de ordenación	vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas	vivienda unifamiliar exenta.
	Plazas de aparcamiento	2 plazas de aparcamiento	En cumplimiento de lo establecido en el Art 22.4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP1-R, de Carballido, se reserva el espacio necesario dentro de la parcela, para la dotación de dos plazas de aparcamiento.
	Garajes	Se autorizan garajes en categoría 1ª, 2ª y 3ª	Se autorizan garajes en categoría 1ª, 2ª y 3ª
	Sótanos y semisótanos	Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.	Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.
	Anexos	Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán edificabilidad y ocupación, y tendrán una altura máxima de 3 metros	Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán edificabilidad y ocupación, y tendrán una altura máxima de 3 metros
Alineaciones y rasantes		la edificación podrá retranquearse de la alineación hasta un máximo de 3 metros	Las alineaciones de la parcela quedan definidas en el plano de ordenación correspondiente, y en ningún momento contradecirá lo establecido por la normativa vigente.
Usos		Vivienda familiar. Usos complementarios en edificio exclusivo el hotelero en categoría 2ª, comercial en categoría 1ª, docente, asistencial, sociocultural, deportivo, garaje, aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª	Los permitidos en la ordenanza de aplicación

Parcela 1.072

PARÁMETROS		ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	superficie de parcela	Superficie parcela mínima 225 m <sup>2</sup>	2.488,33 m <sup>2</sup>
	ocupación del suelo	Ocupación máxima 45%.	1.119,75 m <sup>2</sup>
	nº de plantas y altura edificación	6, 5 metros equivalente a: Planta Baja, planta 1 + Bajo Cubierta, medido desde la rasante del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación.	La altura máxima será de 6,50 metros (B+1+BC), según se establece en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R Carballido. La altura se medirá desde la rasante del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación.
Aprovechamiento Urbanístico Edificabilidad		La edificabilidad de la parcela M7 es de 6.530,00 m <sup>2</sup> , según se establece en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R Carballido, cuyo aprovechamiento se reparte en el Proyecto de Reparcelación	El Proyecto de reparcelación reparte: Aprovecham. urbanístico 2.915,26 m <sup>2</sup> uc Edificabilidad 2.934 m <sup>2</sup> Según indica: propuesta de adjudicación de las fincas (anexo4)
SISTEMA DE ORDENACIÓN	sistema de ordenación	vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas	vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas
	Plazas de aparcamiento	2 plazas de aparcamiento	En cumplimiento de lo establecido en el Art 22.4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R, de Carballido, se reserva el espacio necesario dentro de la parcela, para la dotación de dos plazas de aparcamiento por vivienda
	Garajes	Se autorizan garajes en categoría 1ª, 2ª y 3ª	Se autorizan garajes en categoría 1ª, 2ª y 3ª
	Sótanos y semisótanos	Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida	Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida
	Anexos	Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán edificabilidad y ocupación, y tendrán una altura máxima de 3 metros	Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán edificabilidad y ocupación, y tendrán una altura máxima de 3 metros
Alineaciones y rasantes		la edificación podrá retranquearse de la alineación hasta un máximo de 3 metros	Las alineaciones de la parcela quedan definidas en el plano de ordenación correspondiente, y en ningún momento contradecirá lo establecido por la normativa vigente.
Usos		Vivienda familiar. Usos complementarios en edificio exclusivo el hotelero en categoría 2ª, comercial en categoría 1ª, docente, asistencial, sociocultural, deportivo, garaje, aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª	Los permitidos en la ordenanza de aplicación

Parcela 1.074

PARÁMETROS		ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	superficie de parcela	Superficie parcela mínima 225 m <sup>2</sup>	1.120.66 m <sup>2</sup>
	ocupación del suelo	Ocupación máxima 45%.	504,30 m <sup>2</sup>
	nº de plantas y altura edificación	6, 5 metros equivalente a: Planta Baja, planta 1 + Bajo Cubierta, medido desde la rasante del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación.	La altura máxima será de 6,50 metros (B+1+BC), según se establece en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R Carballido. La altura se medirá desde la rasante del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación.
Aprovechamiento Urbanístico Edificabilidad		La edificabilidad de la parcela M7 es de 6.530,00 m <sup>2</sup> , según se establece en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R Carballido, cuyo aprovechamiento se reparte en el Proyecto de Reparcelación	El Proyecto de reparcelación reparte: Aprovecham. urbanístico 1.289,43 m <sup>2</sup> uc Edificabilidad 1.298 m <sup>2</sup> Según indica: propuesta de adjudicación de las fincas (anexo4)
SISTEMA DE ORDENACIÓN	sistema de ordenación	vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas	vivienda unifamiliar exenta, pareada o en actuaciones integradas
	Plazas de aparcamiento	2 plazas de aparcamiento	En cumplimiento de lo establecido en el Art 22.4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-1-R, de Carballido, se reserva el espacio necesario dentro de la parcela, para la dotación de dos plazas de aparcamiento por vivienda
	Garajes	Se autorizan garajes en categoría 1ª, 2ª y 3ª	Se autorizan garajes en categoría 1ª, 2ª y 3ª
	Sótanos y semisótanos	Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida	Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán edificabilidad si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida
	Anexos	Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán edificabilidad y ocupación, y tendrán una altura máxima de 3 metros	Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán edificabilidad y ocupación, y tendrán una altura máxima de 3 metros
Alineaciones y rasantes		la edificación podrá retraquearse de la alineación hasta un máximo de 3 metros	Las alineaciones de la parcela quedan definidas en el plano de ordenación correspondiente, y en ningún momento contradecirá lo establecido por la normativa vigente.
Usos		Vivienda familiar. Usos complementarios en edificio exclusivo el hotelero en categoría 2ª, comercial en categoría 1ª, docente, asistencial, sociocultural, deportivo, garaje, aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª	Los permitidos en la ordenanza de aplicación

En la documentación gráfica adjunta al presente estudio de detalle se detallan las alineaciones, áreas de ocupación por la edificación, alturas de la edificación, aprovechamiento urbanístico y máxima ocupación de la edificación, en cada parcela edificable.

## 9. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Se reflejan a continuación los cuadros de características correspondientes a la parcela M7.

- Cuadro de características, según el Plan Parcial de ordenación del Sector SUP-1R.O CARBALLIDO:

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Nº máximo de viviendas	Superficie máxima construida (m <sup>2</sup> )	Ocupación Parcela (m <sup>2</sup> )	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )
1.071	315,15	1	371	141,81	225
1.072	2.488,33	11	2.934	1.119,75	225
1.074	1120,66	4	1.298	504,29	225

## 10. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Las condiciones de accesibilidad están marcadas por el Real Decreto 35/2.000 de Accesibilidad en Galicia y por el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA 9).

Este último deja claro que en el apartado 1.-Condiciones de accesibilidad, punto 2, "Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles".

Además en el punto 1.1.-Condiciones funcionales, apartado 1.1.1.-Accesibilidad en el exterior del edificio, punto 1, "La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc."

En cuanto a la accesibilidad en el exterior en viviendas unifamiliares, según se establece en el punto 2 de SUA 9-1, dentro de los límites de las viviendas unifamiliares, incluidas sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas viviendas que deban ser accesibles. Se entiende que el límite de propiedad propiamente dicho queda incluido en esta excepción, por lo que no es obligatorio disponer de entradas accesibles en el mismo.

Por último, según el apartado 1.2.-Dotación de elementos accesibles, apartado 1.2.1.-Viviendas accesibles, punto 1, "Los edificios de uso Residencial Vivienda dispondrán del número de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva según la reglamentación aplicable."

## 11. DEFINICIONES

Se reproduce el artículo.10 del Plan Parcial de Ordenación Sector SUP-1-R. Carballido. Oleiros.

*A los efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:*

*Solar.*

*Se entenderá por solar toda parcela que encontrándose en el suelo urbano como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, cumpla además todas y cada una de las condiciones siguientes:*

*a) Tener señaladas alineaciones y rasantes.*

*b) Disponer de acceso rodado directo por la vía a que dé frente.*

*e) Tener pavimentada la calzada de la vía a que dé frente y disponer de encintado de aceras.*

*d) Disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en las condiciones previstas en el Plan Parcial.*

*e) Haber cumplido con el requisito de reparcelación y/o parcelación urbanística en el caso de que fueren necesarios.*

*Alineación.*

*Se entenderá por alineación aquella línea llmite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos.*



*Línea de edificación.*

*Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar, salvo con los voladizos, cuando éstos estén permitidos, o por los soportales con sus apoyos. La línea de edificación puede ser exterior o interior:*

- Exterior: cuando se refiere a la fachada de la edificación que dé frente a espacios libres públicos, calle o plaza, o a los libres privados que limiten con éstos y sean fruto de un retranqueo mínimo obligatorio, o disposición de la edificación.*

- Interior: cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior. A su vez ésta puede ser:*

- a) *Línea de edificación interior en planta piso: es aquella que no puede ser rebasada por la edificación, salvo por la prolongación de la planta baja.*

- b) *Línea de edificación interior en planta baja: es aquella que sólo puede ser alcanzada por la prolongación de la planta baja, al interior de la parcela que acoge la edificación principal.*

*Parcela edificable.*

*Es la parte del solar comprendida entre la línea de edificación exterior y la línea de edificación interior. En las zonas donde se permite la prolongación de la planta baja, se considera, también edificable, a efectos de definición, esta parte de la parcela, aunque con las restricciones señaladas en estas Ordenanzas.*

*Retranqueo.*

*Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. Asimismo las separaciones de la edificación respecto a los demás lindes de la parcela edificable se denominarán retranqueos: retranqueos laterales cuando se refiere a los lindes laterales o retranqueos posteriores si se refiere al linde posterior de la parcela.*

*Rasante.*

*Es el perfil longitudinal de una vía.*

*Línea de cornisa.*

*Es la línea resultante de la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta.*

*Altura de la edificación.*

*La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de estas dos unidades de medida:*

- a) *La distancia vertical en metros desde la rasante de la acera a la que dé frente la edificación, o la del terreno en edificación exenta y hasta la línea de cornisa.*

- b) *Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y las plantas piso y, en los casos en los que se establezca en las condiciones generales de volumen, la planta semisótano.*

*Altura máxima de la edificación.*

*Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en número máximo de plantas y /o en metros. Habrán de respetarse ambas.*

*Altura de pisos.*

*Se entenderá por altura de pisos la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.*

*Altura libre de pisos.*

*Se entenderá como la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.*

*Superficie ocupada.*

*Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.*

*En la ordenanza de vivienda unifamiliar los voladizos de los aleros de la edificación no consumen ocupación hasta 0,50 metros.*

*Superficie edificada o construida por planta.*

*Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.*

*Superficie total edificada o construida.*

*Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas que componen el edificio.*

*Espacios libres interiores a la parcela.*

*Son aquellos espacios de uso privado o público comprendidos entre las líneas de edificación y, en su caso, los límites de la manzana.*

*Manzana.*

*Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas susceptibles de aprovechamiento urbanístico conforme al Plan, y que se identifica en planos.*

*Patio.*

*Se considera patio a todo espacio libre rodeado por fachadas interiores. También será considerado patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro está rodeado por la edificación al menos en las dos terceras partes de su longitud total.*

*Patio de parcela.*

*Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.*

*Pieza habitable.*

*Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.*

*Planta baja, semisótano y sótano.*

*1. Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima,*

o como máximo a 0,90 metros por debajo, de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,90 m por debajo de la rasante tiene el techo a más de 0,60 m por encima de dicha rasante.

3. Se entiende por sótano aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60 m por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante.

4. Sin embargo, si por la configuración del terreno las condiciones antes mencionadas varían a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptarán en las partes de las plantas que en ese caso las cumplan.

*Portal.*

Es el local de acceso al edificio que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y la de los locales interiores, las escaleras y ascensores si los hubiere.

*Edificio exento.*

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

*Usos permitidos.*

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

*Usos prohibidos.*

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

*Edificio exclusivo.*

Es aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

*Edificabilidad.*

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta: total de metros cuadrados edificados o edificables -suma de todas las plantas-, o por la relativa: en metros cuadrados - suma de todas las plantas- por cada metro cuadrado de superficie de la zona o área edificable de que se trate.

En las parcelas o solares la edificabilidad puede venir fijada explícitamente de alguna de las maneras antes citadas o implícitamente debiéndose en ese caso obtener la edificabilidad a partir del cómputo de condiciones de volumen que afectan a la parcela o solar.

*Actuaciones integradas.*

Se asigna con este nombre la agrupación libre, al interior de cada zona, del conjunto de viviendas unifamiliares máximas permitidas sin que ello suponga desvirtuar su condición de unifamiliar. En este caso el sobrante de parcela tendrá la consideración de libre común privado del conjunto de la actuación.

Vigo a 01 de mayo de 2021

La arquitecta  
Guadalupe Piñera Manso