

05.NU NORMAS URBANÍSTICAS**01.NU NORMATIVA URBANÍSTICA****INTRODUCCIÓN**

En todo lo no regulado en las presentes normas, resulta de aplicación la Normativa contenida en el Plan General de Ordenación Municipal del Concello de Oleiros.

Así mismo, en el ámbito de la presente Modificación, en lo referente a las parcelas catastrales 001201300NH59G y 001201400NH59G, ya edificadas, resultará de aplicación la ordenanza 7 de conservación del aprovechamiento del Plan General, recogida en el artículo 131 de la normativa del PGOM. Dicha ordenanza, no se modifica.

Artículo 1. Ordenanza BAST-1Delimitación y ámbito

Comprende esta zona los terrenos de suelo urbano consolidado situados entre la avenida Ernesto Che Guevara y la urbanización Bastiagueiro, señalados con el código BAST-1 en los planos de ordenación.

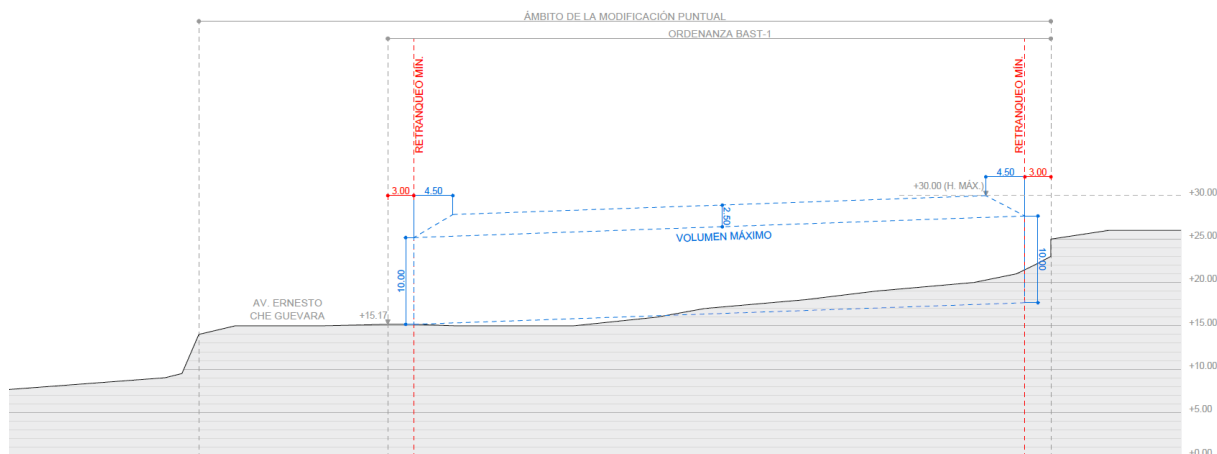
Sistema de ordenación

Se fija un tipo de edificación exenta con fachadas a todos los límites de la parcela.

Parámetros y condiciones de la edificación

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y una ocupación máxima del 50%, donde los espacios libres de edificación deben ser tratados como accesos, jardines o zonas descubiertas de usos deportivos.

La altura máxima de la edificación está condicionada por el uso deportivo previsto, limitándose a 10 metros medidos desde la rasante definitiva del terreno ya urbanizado hasta la cornisa. La volumetría resultante deberá ajustarse al esquema siguiente:



Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a los límites de la parcela. Asimismo, de cara a garantizar la integración de la edificación en el entorno, se establece un retranqueo mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación en la fachada en la que dé frente. Se deberán cumplir ambos retranqueos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9.3 do PXOM podrán redactarse estudios de detalle, con el objetivo de mejorar la integración e implantación de la edificación, con las limitaciones legalmente establecidas.

Como el área ordenada como BAST-1 se encuentra en la Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre, está sujeta a las restricciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas, especialmente, a las establecidas en su artículo 30, con relación a la zona de influencia.

Por lo tanto, las nuevas edificaciones o construcciones no pueden formar pantallas arquitectónicas y se prohíbe la acumulación de volúmenes.

Es necesario tomar medidas para minimizar el impacto de los elementos detectados en el Estudio de Paisaje del presente documento que alteran o degradan el carácter del paisaje:

- Se debe prestar especial atención a la implantación de la nueva edificación, que debe respetar y poner en valor las perspectivas visuales a la playa de Bastiagueiro (uno de los principales valores panorámicos del lugar).
- Del mismo modo, la posición de la edificación debería mitigar el impacto de los muros perimetrales existentes (que corresponden a los sótanos de aparcamiento de las parcelas colindantes). Para reducir el impacto visual de dichos muros de sótano que limitan con el ámbito, se recomienda la plantación de árboles a lo largo de los mismos.
- Las nuevas edificaciones deberían orientarse de manera que refuercen la continuidad del espacio público y el recorrido peatonal hacia el litoral.
- En los espacios libres de la parcela, se procurará el mantenimiento de la vegetación arbórea existente.

El proyecto de edificación debe tener en cuenta los criterios establecidos en las guías de la Colección Paisaje Gallego, más concretamente:

- Se debe tener en cuenta la Guía de Color y Materiales de Galicia.
- Se debe tener en consideración la Guía de Estudios de Impacto e Integración Paisajística.

Alineaciones y rasantes

Las definidas en los planos de ordenación de la presente modificación puntual.

Usos

Uso principal: equipamiento deportivo público o privado.

Usos complementarios:

- Oficina al servicio del uso principal
- Comercial (cafetería al servicio de los usuarios de las instalaciones)
- Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª.

Oleiros, junio de 2025.

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez