

04. NU- NORMAS URBANÍSTICAS

NU NORMATIVA URBANÍSTICA

1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	1
1.1 ÁMBITO, MARGO LEGAL Y VIGENCIA.....	1
1.1.1 Ámbito	1
1.1.2 Marco Legal e interpretación	1
1.1.3 Modificaciones e interpretación	1
1.1.4 Normativa de aplicación	1
1.1.5 Vigencia.....	2
1.1.6 Adecuación al Plan Parcial y obligatoriedad	2
1.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN	3
1.2.1 Elección del sistema	3
1.2.2 Proyecto de Urbanización.....	3
2 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	4
2.1 DISPOSICIONES GENERALES	4
2.1.1 Condiciones generales	4
2.1.2 Control	4
2.2 Definiciones	4
2.2.1 Condiciones generales	4
2.2.2 Normativa reguladora en relación a la red autonómica de carreteras de Galicia	4
2.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	5
2.3.1 Alineaciones	5
2.3.2 Alineación de edificación	5
2.3.3 Rasantes	5
2.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO	5
2.4.1 Ámbito de aplicación.....	5
2.4.2 Ocupación	5
2.4.3 Edificabilidad máxima	6
2.5 CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	6
2.5.1 Ámbito y normativa de aplicación	6
2.5.2 Medición de alturas.....	6
2.5.3 Construcciones por encima de la altura.....	7
2.5.4 Formación de cubierta	7
2.6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	9
2.6.1 Ámbito y normativa de aplicación	9

2.7	CONDICIONES ESTÉTICAS Y TRATAMIENTO DE FACHADAS.....	9
2.7.1	Ámbito y normativa de aplicación	9
2.7.2	Fachadas.....	9
2.7.3	Cerramientos	9
3	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	10
3.1.1	Condiciones generales	10
4	NORMAS GENERALES DE USO	11
4.1.1	Objeto	11
5	NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN: ORDENANZAS.....	12
5.1.1	Ordenanza de vivienda unifamiliar “RVU”	12
5.1.2	Ordenanza de vivienda colectiva “RVC”	15
5.1.3	Sistema de Equipamiento público (EQ)	18
5.1.4	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes (EL).....	19
5.1.5	Sistemas de Comunicaciones. Sistema Viario (IC).....	20
5.1.6	Sistema de Servicios Urbanos (IS)	21
6	NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	22
6.1	DISPOSICIONES GENERALES	22
6.1.1	Obligatoriedad.	22
6.1.2	Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización	22
6.1.3	Contenido de los Proyectos de Urbanización	23
6.1.4	Aprobación de los Proyectos de Urbanización	23
6.2	CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO	23
6.2.1	Condiciones de la red viaria	23
6.2.2	Condiciones de la red de saneamiento.....	23
6.2.3	Condiciones de la red de abastecimiento	24
6.2.4	Condiciones de la red de alumbrado público	24
6.2.5	Condiciones de la red de energía eléctrica.....	24
6.2.6	Condiciones de la red de telecomunicaciones.....	24
6.2.7	Condiciones de la red de gas	24
6.2.8	Condiciones de ajardinamiento y equipamiento de zonas verdes	24
6.2.9	Condiciones para las instalaciones necesarias para la recogida de residuos urbanos	24
6.3	CONDICIONES PARTICULARES	24
6.3.1	Prescripciones técnicas sobre contaminación lumínica.....	24
6.3.2	Cumplimiento de normativa sobre ruido, niveles sonoros	25
6.3.3	Regulación en cuanto a reutilización de aguas depuradas.....	26
6.3.4	Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes	26
6.3.5	Red de telecomunicaciones.....	27

7	NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS	28
7.1.1	Condiciones estéticas para las construcciones	28
7.1.2	Daños a las vías y servicios municipales.....	28
7.1.3	Obras que afecten a servicios públicos	29
7.1.4	Provisión de escombros y material	29
7.1.5	Andamios y material auxiliar	29
7.1.6	Control de obra	29

ANEXO: NORMATIVA REGULADORA EN RELACIÓN A LA RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS DE GALICIA

1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 ÁMBITO, MARGO LEGAL Y VIGENCIA

1.1.1 Ámbito

El presente Plan Parcial desarrolla el ámbito del sector de suelo urbanizable SUD-8 definido en el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros (en adelante PGOM), en el distrito de Oleiros-Iñás. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de estudios de detalle, proyectos de urbanización y de edificación, tanto privados como de carácter público, que se pretendan realizar dentro del ámbito del sector SUD-8.

1.1.2 Marco Legal e interpretación

En todos los puntos no citados en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el PGOM de Oleiros.

1.1.3 Modificaciones e interpretación

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), y en lo no previsto a lo dispuesto en el PGOM de Oleiros. Las modificaciones no podrán alterar en ningún caso el techo máximo de viviendas, cambiar el uso de zonas dotacionales a residenciales, debiendo justificarse la conveniencia y oportunidad de las mismas.

Las dudas de interpretación del planeamiento se resolverán teniendo en cuenta lo establecido en el PGOM y en el artículo 6 de la LSG.

1.1.4 Normativa de aplicación

Resultará de obligado cumplimiento cualquier normativa vigente que sea de aplicación, y en especial la siguiente o aquella que la modifique o sustituya:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Plan Hidrológico Galicia Costa, aprobado en el Real Decreto 48/2023, de 24 de enero.
- Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo

dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifica las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de A Coruña.
- Orden TMA/975/2022, de 22 de septiembre, por la que se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de A Coruña.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 2/2016, de 10 de febrero del suelo de Galicia.
- Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
- Ley 8/1997, de 20 de agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad autónoma de Galicia.
- Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas en Galicia.
- Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.
- PGOM de Oleiros.

1.1.5 Vigencia

El Plan Parcial entrará en vigor conforme lo establecido en el artículo 82 de la LSG, y haya transcurrido el plazo previsto en los artículos 65 y 66 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de las Cortes Generales y en el artículo 217 de la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración Local de Galicia. La vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

1.1.6 Adecuación al Plan Parcial y obligatoriedad

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización, que deberá resolver la conexión a los servicios generales y la urbanización del sector, y se adecuará a lo previsto en el presente documento así como en las ordenanzas municipales que resulten de aplicación. Las cotas de implantación del viario podrán reajustarse por causas justificadas, siempre que los reajustes no modifiquen la ordenación prevista. Con respecto a los esquemas del trazado de las redes de infraestructuras que se representan en la documentación gráfica, el Proyecto de Urbanización desarrollará y completará dichos esquemas, pudiendo realizar ajustes derivados de los informes de las compañías y por cuestiones técnicas debidamente justificadas.

La modificación de alineaciones exigirá la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para nuevas composiciones de volúmenes. La ubicación de los volúmenes edificatorios recogida en el presente Plan Parcial es orientativa, resultando de aplicación los parámetros establecidos en las ordenanzas.

La ejecutividad de las determinaciones del presente Plan Parcial será inmediata una vez entre el vigor el documento. El presente Plan Parcial es un documento público y podrá ser consultado por cualquier ciudadano, pudiendo solicitar éste información escrita sobre su contenido.

Los particulares, igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan Parcial y en especial en esta Normativa, de tal manera que cualquier actuación o intervención de carácter provisional o definitiva sobre el ámbito del SUD-8, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a la misma.

1.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.2.1 Elección del sistema

Se establece el sistema de Compensación para el desarrollo del sector SUD-8, a desarrollar por iniciativa privada, debiendo dar cumplimiento a las previsiones de urbanización establecidas para el efecto en el Plan Parcial y realizando la distribución justa de cargas y beneficios en el correspondiente proyecto de reparcelación.

Para el desarrollo del sistema se seguirá lo establecido por la LSG.

1.2.2 Proyecto de Urbanización

Deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización en el que se desarrolle las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización. Se desarrollarán los viales, las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, riego, pluviales, residuales, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, recogida de residuos sólidos, mobiliario urbano, señalización y jardinería.

El Proyecto de Urbanización podrá realizar pequeños ajustes según las determinaciones fijadas en el artículo 6 de la presente normativa. En ningún caso podrá modificar las previsiones del planeamiento, ni contener determinaciones sobre su ordenación, el régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Así mismo, el Proyecto de Urbanización incluirá el refuerzo de conexiones a sistemas generales viarios y redes de infraestructuras.

El trazado de las infraestructuras recogido en este documento tiene carácter orientativo, debiendo el Proyecto de Urbanización definir con mayor precisión sus características.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las determinaciones que fija el PGOM de Oleiros en su Capítulo VII Normas de Urbanización. Así mismo aplicará lo establecido en la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros.

Para el dimensionado y diseño de la red de abastecimiento, así como para la urbanización, se seguirán las recomendaciones propuestas en las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial.

2 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

2.1 DISPOSICIONES GENERALES

2.1.1 Condiciones generales

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las construcciones y edificaciones que se realicen dentro del ámbito del SUD-8 del PGOM de Oleiros, y serán de aplicación con carácter general, independientemente de las propias ordenanzas particulares de la edificación establecidas en esta normativa.

Serán de aplicación las presentes normas. En caso de existir normativa de rango superior se aplicará esta última siendo las presentes Normas de carácter complementario.

2.1.2 Control

El control del cumplimiento de la presente Normativa se llevará a cabo a través de las Licencias Urbanísticas y de actividades, y la subsiguiente labor de inspección y disciplina, por lo que su infracción estará sujeta al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

2.2 Definiciones

Se estará a lo establecido en el artículo 109 del PGOM de Oleiros.

2.2.1 Condiciones generales

1. La densidad máxima de viviendas es de 40 viv/ha, en cumplimiento de lo establecido en el PGOM, lo que se traduce en un número máximo de 148 viviendas dentro del sector.

2. En aplicación del PGOM, se establece una reserva para vivienda protegida del 1,92 % de la edificabilidad prevista; o si este variase en el transcurso del tiempo, al vigente en el momento de la aprobación definitiva del instrumento que establezca la reparcelación u operación jurídica que corresponda.

La totalidad de la reserva de vivienda de protección oficial asignada al sector por el PGOM, así como la reserva de vivienda de protección municipal a precio tasado (la diferencia entre el 10% y el % de VPO), se materializa en la zona R-VC1 y R-VU3.

2.2.2 Normativa reguladora en relación a la red autonómica de carreteras de Galicia

Se incluye como anexo al presente documento la Normativa reguladora en relación a la red autonómica de carreteras de Galicia, la cual será de obligado cumplimiento dentro del ámbito.

Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carreteras autonómicas se establece como requisito previo a el otorgamiento de la licencia municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de

superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores del desarrollo, previa autorización de la Administración titular de la carretera si se situaran en las zonas de protección del viario autonómico, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

2.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1 Alineaciones

Son las definidas gráficamente en los planos de ordenación del presente documento, y establecen la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

2.3.2 Alineación de edificación

Es la definida gráficamente en los planos de ordenación del presente documento.

2.3.3 Rasantes

Es el perfil longitudinal de una vía. La cota de rasante se medirá en puntos del eje de la misma.

Se utiliza la expresión rasante del terreno para referirse al perfil del terreno natural.

2.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

2.4.1 Ámbito de aplicación

Las condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento, se aplicarán a todas las obras de nueva edificación, o de obras en los edificios, así como a cualquier otra que implique ampliar la ocupación actual o la superficie construida total en el edificio o edificios existentes.

2.4.2 Ocupación

Para la superficie ocupada se considerará la definición del PGOM en su artículo 109.14.

En todo caso se deberán respetar lo retranqueos mínimos perimetrales, sobre rasante y bajo rasante, y la separación entre edificaciones determinados en las ordenanzas. Así mismo, se respetará la alineación de edificación vinculada al sistema general viario, definida en los planos de ordenación, sobre rasante y bajo rasante.

Se permiten cuerpos salientes cumpliendo siempre las condiciones del Código Civil, y respetando las zonas de retranqueo.

Para mayores cambios de los especificados en el párrafo anterior, pequeños ajustes de la implantación de los volúmenes edificatorios, la ocupación sobre rasante podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle cumpliendo las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza de Zona.

2.4.3 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima establecida para el ámbito, aplicando las determinaciones establecidas en el PGOM, asciende a 15.772 m². De este total el 1% (158 m²e) se destina a reserva de uso comercial en la parcela R-VC1 del sector, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia. El resto de la edificabilidad se materializa en uso residencial.

A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, en el PGOM de Oleiros y en la presente normativa.

2.5 CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

2.5.1 Ámbito y normativa de aplicación

Se recogen en este artículo las limitaciones a las que tienen que sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como a la forma de medir y aplicar estas limitaciones, y las condiciones ambientales.

Serán de obligado cumplimiento el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, o cualquier otra normativa que la modifique o sustituya.

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de A Coruña, conforme lo dispuesto en el Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifica las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña, y en la Orden TMA/975/2022, de 22 de septiembre, por la que se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de A Coruña. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Conforme a lo establecido en Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas), medios necesarios para la construcción (grúas y similares) o plantación, requerirá previo acuerdo favorable de la AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea).

Entre los planos de ordenación del Plan Parcial se incluye el correspondiente a las servidumbres aeronáuticas que afectan al sector.

2.5.2 Medición de alturas

Para la medición de alturas se estará a lo dispuesto en el artículo 78.3 del RLSG. Se establecen dos tipos de unidades: altura a cornisa y número de plantas. Se habrán de respetar los dos. Las viviendas de tipología unifamiliar tendrán una altura máxima de B+1+BC y, las viviendas de tipología colectiva tendrán una altura

máxima de $B+2+BC$. En el del sector se establece una altura máxima a cornisa de 7 m para las viviendas de tipología unifamiliar, y de 10,50 m en las viviendas de tipología colectiva.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirán a partir de la rasante de referencia definida por la topografía modificada establecida en los planos de ordenación del sector. Dicha rasante de referencia se define mediante las curvas de nivel previstas para las parcelas edificables, ajustadas a las rasantes de los viarios proyectados y adaptadas a la topografía natural del ámbito. No podrán producirse en los extremos de una fachada variaciones superiores a 1,00 m respecto de la altura máxima permitida, debiendo en caso contrario escalonarse o graduarse la edificación para adaptarse al terreno, de forma que cada tramo de fachada cumpla individualmente dicha limitación.

La altura resultante en la vertical del punto medio de la línea de fachada se considera máxima, no obligatoria.

Para la medición de la altura de la edificación por número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y la planta baja, y no se contabilizará el semisótano.

Para la medición de la altura de la edificación por distancia a cornisa los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

2.5.3 Construcciones por encima de la altura

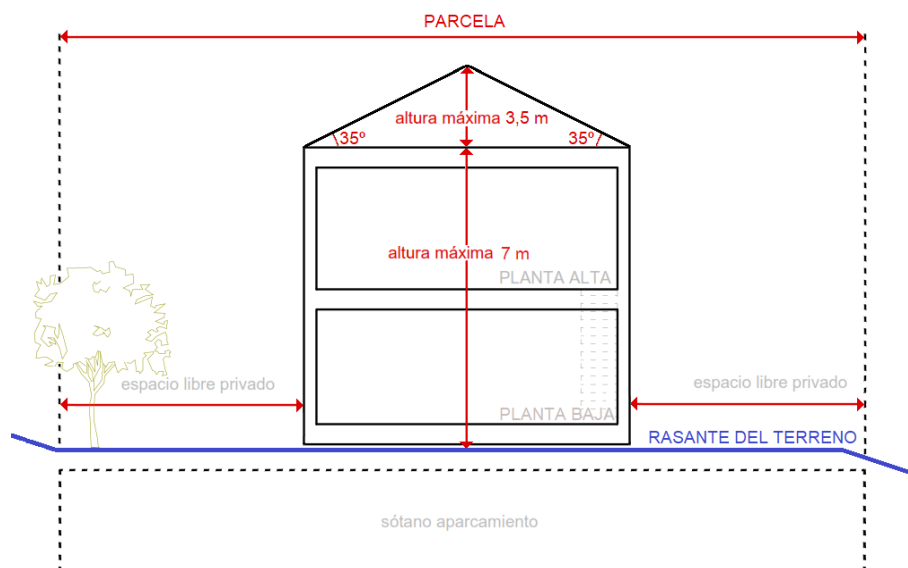
Las edificaciones podrán cubrirse por tejados o azoteas, todas ellas dentro del volumen máximo permitido definido en el artículo siguiente. Las azoteas podrán cerrarse perimetralmente por una barandilla, con una altura máxima de 1,20 m, y que deberá ser de vidrio o similar a fin de no interferir visualmente, impidiendo generar la sensación de elevación en la altura de la edificación. Estas barandillas se retranquearán del perímetro en función de un ángulo de 45°. El vidrio deberá ser transparente.

En el caso de vivienda colectiva, el aprovechamiento bajo-cubierta podrá destinarse a uso de vivienda en forma de ático, independiente de la planta inferior, siempre que se cumplan las condiciones de las Normas del Hábitat Gallego.

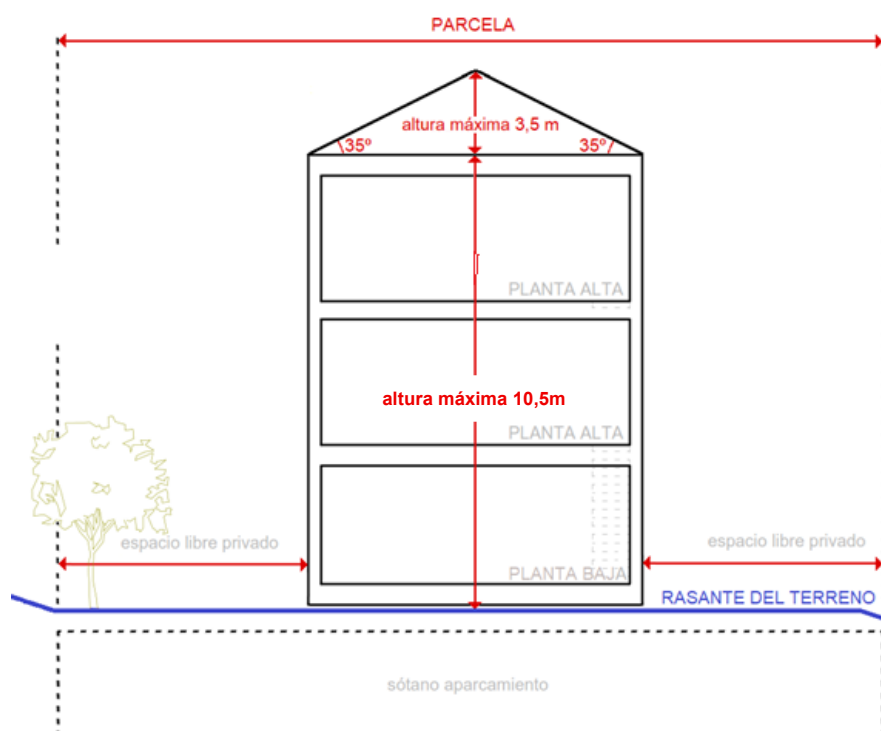
2.5.4 Formación de cubierta

Las cubiertas serán planas o inclinadas (sin límite de inclinación), a dos o más aguas, y deberán estar incluidas dentro del volumen máximo establecido en el esquema de sección siguiente.

- Viviendas de tipología unifamiliar:



- Viviendas de tipología colectiva:



Este esquema será de aplicación a cada una de las fachadas de las edificaciones; excepto en el caso de edificaciones a dos aguas, en cuyo caso sólo resultará de aplicación a las dos fachadas opuestas en donde se localicen los pinches de cubierta.

Se permite la formación de cubierta-terrazza, dentro del volumen máximo permitido.

Se prohíbe la formación de petos opacos.

La separación entre viviendas en las terrazas se deberá realizar obligatoriamente con elementos ligeros de altura máxima 2 m. Se permitirán la formación de pérgolas.

2.6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

2.6.1 Ámbito y normativa de aplicación

Estas condiciones establecen las limitaciones a las que tienen que sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, en cuanto a condiciones ambientales e higiénicas. Serán de obligado cumplimiento las Normas del Hábitat Gallego aprobadas por el Decreto 29/2010 y lo establecido en el PGOM de Oleiros.

2.7 CONDICIONES ESTÉTICAS Y TRATAMIENTO DE FACHADAS

2.7.1 Ámbito y normativa de aplicación

Se estará a lo dispuesto en el artículo 114 del PGOM, en cuanto a Protección del ambiente, Fachadas, Soportales, Marquesinas, Portales y escaparates, Toldos, Medianeras, Cerramientos, Cubiertas, Protección del arbolado, Consideraciones del entorno e Integración ambiental, en lo no regulado específicamente en la presente normativa.

2.7.2 Fachadas

En la elección de los materiales de fachada se primará la calidad, en tonos y despieces acordes a criterios de composición definidos en el proyecto de edificación.

2.7.3 Cerramientos

Los cierres de parcela estarán constituidos por una parte opaca de 0,60 m de altura máxima, y podrán llegar a los 1,80 m a base de tela metálica u otros elementos calados (calado mínimo del 50%). La plantación de árboles y setos vegetales que completen el cierre puntualmente, se regularán por la normativa civil y serán de especies autóctonas.

La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con materiales tradicionales de la zona, no permitiéndose los bloques de hormigón u otros elementos de fábrica, excepto que sean debidamente revestidos y pintados en colores acordes con la edificación de la parcela.

Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo estos la banda opaca de la valla de parcela hasta una altura máxima de 1,20 metros. Debidamente revestidos o pintados. Podrá complementarse su composición con red metálica y cerramiento vegetal con las mismas condiciones que los muros de cierre definidos anteriormente.

En ningún caso se permitirá el final de vallas con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Cuando de las determinaciones del Plan General se establezca una línea de cierre que pueda afectar a terrenos de titularidad pública, el cerramiento tan sólo podrá ejecutar de una altura máxima 1,80 m.

3 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

3.1.1 Condiciones generales

Será de obligado cumplimiento las determinaciones recogidas en el Capítulo VII Normas de Urbanización del PGOM de Oleiros, así como la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas del Ayuntamiento de Oleiros, y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia. Así mismo, se tendrán en consideración las indicaciones de los servicios técnicos municipales en el momento de ejecutar el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización recogerá entre otros aspectos los costes de explanación, deslinde y amojonamiento de todas las parcelas tanto privadas como públicas de cesión.

Así mismo, el Proyecto de Urbanización deberá de incluir no solo las obras interiores del sector, sino también todas aquellas obras necesarias para las conexiones y refuerzos de infraestructuras previstas tanto viarias como otras infraestructuras, imprescindibles para la puesta en funcionamiento del sector.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 147 y 148 del Reglamento General de Carreteras de Galicia. Las canalizaciones subterráneas de las redes de infraestructuras y servicios públicos se situarán fuera de la calzada y de los elementos funcionales de la carretera, y las obras de los cruces subterráneos se ejecutarán de manera que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación.

Además de las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el borrador, para la definición de las condiciones de pavimentación exterior, señalización, etc., se recomienda tener en cuenta lo señalado en los epígrafes s) y t) de la directriz de paisaje DX.06, y consultar la “Guía de buenas prácticas en intervenciones en espacios públicos” de la Xunta de Galicia.

4 NORMAS GENERALES DE USO

4.1.1 Objeto

Será de obligado cumplimiento las determinaciones recogidas en el Título III Normas y Ordenanzas reguladoras, Capítulo I, Normas generales y condiciones de uso del PGOM.

Así mismo, conforme lo establecido en el artículo 10 del citado Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, y dado que la totalidad del sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de A Coruña, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres del aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico o dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del citado Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013.

5 NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN: ORDENANZAS

5.1.1 Ordenanza de vivienda unifamiliar “RVU”

A. GENERALIDADES:

1. **Definición:** Edificación residencial familiar formada por viviendas unifamiliares aisladas; o complejo inmobiliario de tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada (este último en una agrupación máxima de 4 unidades de vivienda).

2. **Ámbito de aplicación:** Se aplica esta ordenanza a las parcelas de uso residencial del sector, grafiadas con las siglas “RVU” en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. **Usos permitidos:** Residencial en vivienda.

2. **Usos compatibles:**

- Terciario comercial: categoría 2ª del PGOM
- Terciario oficinas
- Dotacional equipamientos
- Dotacional servicios urbanos
- Garaje aparcamiento: categorías 1º y 2ª del PGOM

3. **Usos prohibidos:** los usos que no se encuentren incluidos entre los usos permitidos y compatibles.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. **Parcela y frente mínimo:** Parcela mínima 200 m² con un frente mínimo de 8 m a viario público.

2. **Alineaciones y retranqueo:** Las alineaciones serán las indicadas en los planos de ordenación. Se fijan los siguientes retranqueos mínimos a los límites de parcela, excepto acuerdo de adosamiento:

- Lateral: 2 m.
- Frontal y posterior: 3 m.

3. **Ocupación máxima de parcela:** El 50 % de la superficie de parcela sobre rasante, pudiendo ocuparse en sótano la superficie de parcela no afectada por los retranqueos.

4. **Separación entre edificaciones:** En caso de edificaciones independientes dentro de la misma parcela se separarán entre sí un mínimo de 4 m.

5. **Nº máximo de viviendas:** Se fija el número máximo de viviendas unifamiliares dentro del ámbito en 96 unidades, repartidas según la documentación de la memoria justificativa.

6. **Nº máximo de plantas:** B+1+BC.

7. **Altura de edificación:** Altura máxima hasta la línea de cornisa 7 m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje en planta sótano. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

8. **Edificabilidad:** El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada zona que se determina en la memoria justificativa. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de reparcelación.

9. Cómputo de la edificabilidad: Según la legislación en vigor. A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 m. Los espacios residuales no computarán si su altura libre es menor o igual a 1,80 m.

No se consideran porches los espacios residuales resultado de la proyección vertical de las plantas superiores de vuelos y marquesinas, por lo que no computarán edificabilidad por no tener un uso lucrativo.

No se computarán las rampas de bajada a sótano por estar en espacio bajo rasante y estar destinado a uso garaje.

10. Edificaciones auxiliares: Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas, que computarán ocupación y edificabilidad, tendrán una altura máxima de 3,5 m medidos hasta la cumbrera y estarán vinculados al uso principal. Al igual que la edificación principal, deberán respetar las zonas de retranqueos y se podrán adosar a edificaciones en la misma parcela.

Se permite la construcción de piscinas y otras construcciones de elementos deportivos y de ocio sin computar ni ocupación ni edificabilidad en el caso de estar descubiertas.

11. Bajo-cubierta: Se autoriza la construcción de bajo-cubierta.

1. Edificaciones sobre la altura máxima: se referirán a elementos situados por encima de la altura máxima y dentro del volumen máximo autorizado según el esquema del punto 2.5.4 de la normativa. Se permiten instalaciones de la edificación, prohibiéndose elementos cubiertos. Todos estos elementos deberán quedar integrados con el entorno para lo que se podrán colocar elementos protectores visuales no cubiertos.

A efectos de garantizar la accesibilidad universal, los elementos sobre cubiertas destinados a alojar la dotación de ascensores no computarán a efectos de volumen edificatorio.

12. Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos entre parcelas y la separación entre edificaciones.

13. Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos que se desarrollen en el sector.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. **Formación de cubierta:** Se prevé la ejecución de cubiertas planas o inclinadas (sin límite de inclinación), a dos o más aguas, dentro del volumen máximo establecido en el esquema de sección.
2. **Utilización de las cubiertas:** Sobre las plantas de cubierta de las edificaciones se permitirá, siempre y cuando se encuentre dentro del volumen máximo establecido, la ubicación de piscinas, elementos ligeros e instalaciones.
3. **Aparcamiento:** Será obligatoria la previsión de 0,75 plazas por cada 100 m² construidos, con un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo respetando los retranqueos fijados para cada parcela.
4. **Condiciones estéticas:** La estética de las edificaciones es libre siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente, se tratarán de forma adecuada con zonas ajardinadas. Así mismo, resulta obligatorio al ajardinamiento del 40 % de la superficie de parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.
5. **Promociones conjuntas:** Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario en las parcelas con ordenanza RVU. En este caso:
 - Podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.
 - En la tipología unifamiliar adosada se permite una agrupación máxima de 4 unidades de vivienda, y se establece la obligación de que las edificaciones se ejecuten conjuntamente.
 - Las viviendas o grupos de viviendas (pareadas o adosadas) se separarán entre sí un mínimo de 4 metros. Esta separación no es de aplicación para edificaciones auxiliares.
 - Se establece la obligación de edificar conjuntamente y con un único proyecto de licencia las viviendas pareadas y adosadas.

Las promociones conjuntas de parcelas requerirá la autorización del Concello, para lo cual se realizará un anteproyecto de la promoción en el que se detallará su régimen de funcionamiento y ordenación interna. En el caso de complejos inmobiliarios que incluyan grupos de viviendas adosadas, pareadas o aisladas, se podrán establecer las condiciones para ir solicitando las posteriores licencias edificatorias de forma progresiva, siempre garantizando el funcionamiento de la promoción y el régimen del complejo.

En ningún caso se alterará la edificabilidad máxima de la parcela.

6. **Conservación de los ejemplares arbóreos de interés:** Se procurará la conservación de aquellos especímenes arbóreos de interés ya existentes, situados en parcelas privadas, que resultan compatibles con la ordenación propuesta.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

Los propietarios de zonas ajardinadas privadas estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y limpieza los ejemplares arbóreos que se sitúen en su propiedad.

5.1.2 Ordenanza de vivienda colectiva “RVC”

A. GENERALIDADES:

1. **Definición:** Edificación residencial familiar formada por viviendas colectivas en régimen de división horizontal. La totalidad de la reserva de vivienda de protección oficial asignada al sector por el PGOM y el Concello de Oleiros se materializa en esta ordenanza, así como la reserva de vivienda de protección municipal.
2. **Ámbito de aplicación:** Se aplica esta ordenanza a las parcelas de uso residencial del sector, grafiadas con las siglas “RVC” en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. **Usos permitidos:** Residencial en vivienda.
2. **Usos compatibles:**
 - Terciario comercial: categoría 2ª
 - Terciario oficinas
 - Hotelero
 - Dotacional equipamientos
 - Dotacional servicios urbanos
 - Garaje aparcamiento: categorías 1ª y 2ª del PGOM
3. **Usos prohibidos:** los usos que no se encuentren incluidos entre los usos permitidos y compatibles.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

2. **Parcela y frente mínimo:** Parcela mínima 400 m² con un frente mínimo de 10,00 m a viario público.
3. **Alineaciones y retranqueo:** Las alineaciones serán las indicadas en los planos de ordenación. Se fijan los siguientes retranqueos mínimos a los límites de parcela, excepto acuerdo de adosamiento:
 - Lateral: 2 m.
 - Frontal y posterior: 3 m.
4. **Ocupación máxima de parcela:** El 50% de la superficie de parcela sobre rasante, pudiendo ocuparse en sótano la superficie de parcela no afectada por los retranqueos.
5. **Separación entre edificaciones:** En caso de edificaciones independientes dentro de la misma parcela se separarán entre sí un mínimo de 6 metros.
6. **Nº máximo de viviendas:** Se fija el número máximo de viviendas colectivas dentro del ámbito en 52 unidades, repartidas según la documentación de la memoria justificativa.
7. **Nº máximo de plantas:** B+2+BC.
8. **Altura de edificación:** Altura máxima hasta la línea de cornisa 10,50 m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje en planta sótano. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.
9. **Edificabilidad:** El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada zona que se determina en la memoria justificativa. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de reparcelación.

10. Cómputo de la edificabilidad: Según la legislación en vigor. A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 m. Los espacios residuales no computarán si su altura libre es menor o igual a 1,80 m.

No se consideran porches los espacios residuales resultado de la proyección vertical de las plantas superiores de vuelos y marquesinas, por lo que no computarán edificabilidad por no tener un uso lucrativo.

No se computarán las rampas de bajada a sótano por estar en espacio bajo rasante y estar destinado a uso garaje.

11. Edificaciones auxiliares: Se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas, que computarán ocupación y edificabilidad, tendrán una altura máxima de 3,5 m medidos hasta la cumbrera y estarán vinculados al uso principal. Al igual que la edificación principal, deberán respetar las zonas de retranqueos y se podrán adosar a edificaciones en la misma parcela.

Se permite la construcción de piscinas y otras construcciones de elementos deportivos y de ocio sin computar ni ocupación ni edificabilidad en el caso de estar descubiertas.

12. Bajo-cubierta: Se autoriza la construcción de bajo-cubierta. En el caso del grado vivienda colectiva se autoriza la utilización del bajo cubierta como local vividero e independiente de la planta inferior (vivienda tipo ático).

13. Edificaciones sobre la altura máxima: se referirán a elementos situados por encima de la altura máxima y dentro del volumen máximo autorizado según el esquema del punto 2.5.4 de la normativa. Se permiten instalaciones de la edificación, prohibiéndose elementos cubiertos. Todos estos elementos deberán quedar integrados con el entorno para lo que se podrán colocar elementos protectores visuales no cubiertos.

A efectos de garantizar la accesibilidad universal, los elementos sobre cubiertas destinados a alojar la dotación de ascensores no computarán a efectos de volumen edificatorio.

14. Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos entre parcelas y la separación entre edificaciones.

15. Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos que se desarrollen en el sector.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. **Formación de cubierta:** Se prevé la ejecución de cubiertas planas o inclinadas (sin límite de inclinación), a dos o más aguas, dentro del volumen máximo establecido en el esquema de sección.

2. **Utilización de las cubiertas:** Sobre las plantas de cubierta de las edificaciones se permitirá, siempre y cuando se encuentre dentro del volumen máximo establecido, la ubicación de piscinas, elementos ligeros e instalaciones.

3. **Aparcamiento:** Será obligatoria la previsión de 0,75 plazas por cada 100 m² construidos, con un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo respetando los retranqueos fijados para cada parcela.

4. **Condiciones estéticas:** La estética de las edificaciones es libre siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente, se tratarán de forma adecuada con zonas ajardinadas.

Así mismo, resulta obligatorio al ajardinamiento del 40 % de la superficie de parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

5. **Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existentes:** Se procurará la conservación de aquellos especímenes arbóreos de interés situados en parcelas privadas, que resultan compatibles con la ordenación propuesta.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

5.1.3 Sistema de Equipamiento público (EQ)

A. GENERALIDADES:

1. **Definición:** Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos para servicio directo a los ciudadanos. Son equipamientos públicos en tipología abierta.
2. **Ámbito de aplicación:** Se aplica esta ordenanza a las zonas grafiadas con las siglas EQ en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. **Usos permitidos:** Equipamientos definidos en el PGOM.
2. **Usos compatibles:**
 - Aparcamiento
 - Espacio libre
 - Dotacional sistema viario y servicios urbanos
 - Garaje aparcamiento: categorías 1º y 2ª del PGOM
3. **Usos prohibidos:** Los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

- | | |
|-------------|---|
| Artículo 1. | Parcela y frente mínimo: 500 m ² de parcela mínima con un frente mínimo de 15 m a viario público para posibles segregaciones. |
| Artículo 2. | Retranqueos: 3 metros de cualquier lindero. |
| Artículo 3. | Ocupación máxima de parcela: 70%. |
| Artículo 4. | Nº máximo de plantas: B+1. |
| Artículo 5. | Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00 m. |
| Artículo 6. | Edificabilidad: La edificabilidad será la que se determine necesaria por el uso al cual se destine el equipamiento público. |
| Artículo 7. | Bajo-cubierta: Se autoriza planta bajo-cubierta según determinaciones generales de la presente normativa. |
| Artículo 8. | Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán a los proyectos de edificación. |

5.1.4 Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes (EL)

A. GENERALIDADES:

1. **Definición:** Comprende los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres. Serán de uso público y estarán destinados a parques, zonas de esparcimiento para la población o jardines para juego de niños.
2. **Ámbito de aplicación:** Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas EL en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. **Usos permitidos:** Espacio libre.
2. **Usos compatibles:**
 - Equipamiento: Cuando su superficie y características lo permitan, se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para ocio, o recreo, kioscos y marquesinas sin que la superficie ocupada por éstos últimos sobrepase del 5% de la superficie de la parcela, ni su superficie construida total cerrada exceda los 200 m².
 - Dotacional sistema viario y servicios urbanos.
3. **Usos prohibidos:** Los demás.

C. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS:

1. **Retranqueos:** 3 metros de cualquier lindero.
2. **Ocupación máxima de parcela:** 5 %, con una superficie construida total cerrada no superior a los 200 m².
3. **Nº máximo de plantas:** Baja.
4. **Altura de edificación:** Altura máxima hasta la línea de cornisa 5 m.
5. **Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existentes:** Se prevé la conservación de aquellos especímenes situados en los espacios libres y zonas verdes, ya que resultan compatibles con la ordenación propuesta. Los proyectos de edificación y/o instalaciones que se desarrollen en este ámbito, deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente. En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:
 - Resulta indispensable para materializar instalaciones necesarias para el correcto mantenimiento o funcionamiento de estas zonas.
 - Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos en las proximidades por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros. Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

5.1.5 Sistemas de Comunicaciones. Sistema Viario (IC)

A. GENERALIDADES:

1. **Definición:** Comprende los espacios destinados al sistema de comunicaciones del sector, siendo el conjunto de vías de dominio y uso público proyectadas en el Plan Parcial con destino al movimiento de vehículos y circulación de peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte rodado, así como el estacionamiento de vehículos. En el ámbito sólo se distinguirá el Sistema Local Viario.
2. **Ámbito de aplicación:** Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas IC en los planos de Ordenación del sector.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. **Usos permitidos:** Dotacional espacio libre
2. **Usos compatibles:** Dotacional servicios urbanos
3. **Usos prohibidos:** Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

1. El diseño de las vías interiores al ámbito se realizará según la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia. La red viaria proyectada tendrá todas sus calzadas pavimentadas, arboladas en su caso según la sección definida para cada una de ellas, disponiendo de drenaje y escurrimientos adecuados.
2. El espacio viario deberá de integrar en la medida de lo posible la vegetación existente. Se primará el uso peatonal sobre el de los vehículos, limitándose la velocidad en la zona y realizando una urbanización de coexistencia, evitando los escalonamientos de los pavimentos, que facilitarán la accesibilidad universal.
3. No se permite ningún tipo de edificación, salvo amueblamiento urbano y servicios urbanos.
4. Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida se dimensionarán de acuerdo con el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Galicia, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
5. Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y arbóreo adecuado.
6. Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existente.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las previsiones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.
- Resulta necesario para garantizar la seguridad vial.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros. Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

5.1.6 Sistema de Servicios Urbanos (IS)

A. GENERALIDADES:

1. **Definición.** Comprende la red de abastecimiento de aguas y saneamiento (pluviales y fecales), electricidad, gas, telecomunicaciones, recogida de basuras, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas al servicio del cual se trate, y sus zonas de reserva y protección.
2. **Ámbito de aplicación:** Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas IS en los planos de Ordenación del sector.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. **Usos permitidos:** Dotacional de infraestructuras y servicios
2. **Usos compatibles:**
 - Dotacional espacio libre.
 - Dotacional sistema viario
3. **Usos prohibidos:** Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Los espacios libres de edificación que constituyen estos servicios se consideran como espacios libres o red viaria según donde se sitúen.
2. Los centros de transformación así como otras instalaciones de abastecimiento, saneamiento o telecomunicaciones (tales como RITU), serán soterrados.
3. Estas parcelas son de dominio público, excepto las que sean cedidas por el Concello a las empresas suministradoras.

6 NORMAS DE URBANIZACIÓN

6.1 DISPOSICIONES GENERALES

6.1.1 Obligatoriedad.

Para la ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Parcial se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrolle sus determinaciones, de acuerdo con las presentes Normas y a la Ordenanza municipal para la Redacción de Proyectos de Urbanización Control de las Obras y Recepción de estas del Concello de Oleiros, en adelante ordenanza municipal de urbanización.

6.1.2 Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización y la ejecución de las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan (sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras) ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

A efectos del alcance de los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Apertura de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
- Pavimentación de viario.
- Jardinería y acondicionamiento de espacios libres y aparcamiento.
- Redes de distribución de agua y electricidad.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Iluminación pública.
- Telefonía y telecomunicaciones.
- Otros.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, adecuadamente y en las condiciones previstas en la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los sistemas generales existentes en el término municipal a los que se conectan; para eso se justificará que estos tienen la suficiente dotación o capacidad para absorber los aumentos por los que hubieran de verse afectadas las obras proyectadas.

6.1.3 Contenido de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados legal y reglamentariamente, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas, así como lo especificado en el artículo 4 y 5 de la “Ordenanza municipal para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de estas en el Concello de Oleiros”. En todo caso incluirán los documentos siguientes:

- Plano la escala mínima 1:1.000 en el que se identifique claramente en el ámbito de la ordenación contenida en el Plan Parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viarios, los parques y jardines de uso público, los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con la ordenación tengan que derribarse, talar o trasladarse, y las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social.
- Plan de obras detallado en el que se refleje tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.
- Un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme al establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Conforme lo establecido en el artículo 5 de la citada Ordenanza municipal para la redacción de proyectos de urbanización cada grupo de obra constituirá un capítulo Independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de ser refundido en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas a los autores realizar la dirección y ejecución de las obras, de modo que su funcionamiento sea completo.

Cada proyecto deberá ir fechado y firmado por facultativo competente, sobre el cual recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación a la ordenación propuesta.

6.1.4 Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al artículo 96 de la LSG.

6.2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO

6.2.1 Condiciones de la red viaria

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ordenanza municipal de urbanización.

6.2.2 Condiciones de la red de saneamiento

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ordenanza municipal de urbanización.

6.2.3 Condiciones de la red de abastecimiento

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ordenanza municipal de urbanización.

6.2.4 Condiciones de la red de alumbrado público

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de la Ordenanza municipal de urbanización.

6.2.5 Condiciones de la red de energía eléctrica

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VI de la Ordenanza municipal de urbanización.

6.2.6 Condiciones de la red de telecomunicaciones

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VII de la Ordenanza municipal de urbanización.

Las instalaciones de telecomunicaciones serán preferentemente subterráneas o en el interior de las edificaciones, siempre que sea técnica y económicamente posible, conforme a lo establecido en el artículo 49.8 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. Cuando no sea viable la ejecución de la red subterránea o no existan canalizaciones, se permitirá la utilización de redes aéreas, con la condición de que se integren estéticamente en la edificación.

6.2.7 Condiciones de la red de gas

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VIII de la Ordenanza municipal de urbanización.

6.2.8 Condiciones de ajardinamiento y equipamiento de zonas verdes

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo XI de la Ordenanza municipal de urbanización.

6.2.9 Condiciones para las instalaciones necesarias para la recogida de residuos urbanos

Los sistemas de recogida de residuos urbanos contarán con una zona propia y las obras e instalaciones necesarias se realizarán según las indicaciones del departamento de servicios municipales.

6.3 CONDICIONES PARTICULARES

6.3.1 Prescripciones técnicas sobre contaminación lumínica

Se tendrán en cuenta en la redacción de los proyectos de alumbrado público las prescripciones técnicas que deben satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica, considerando en su caso el uso o la zona lumínica en que vayan a ser empleados, así como los límites máximos de flujo del hemisferio superior aplicable, conforme a lo establecido por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, así como la normativa municipal del Concello.

- El número, disposición, separación y altura de los puntos de luz deberá calcularse para cumplir los criterios lumínicos y de eficiencia energética que fija el Real Decreto 1890/2008, segundo el tipo de alumbrado y la clasificación de las vías.
- Todas las instalaciones de potencia nominal superior a 5 kW se dotarán de sistemas de ahorro energético por reducción de flujo, preferiblemente estabilizadores/reductores de flujo en cabecera.
- Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de iluminación adoptada, y se especificará su economía de funcionamiento y conservación.
- Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles, y los postes serán de materiales inoxidables.
- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con este.

6.3.2 Cumplimiento de normativa sobre ruido, niveles sonoros

A efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003 de ruido, debe incluirse la zonificación según el territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la ley, según el uso predominante del suelo. Actualmente se rige por el artículo 13 del RD1367/2007 del 19 de octubre que desarrolla la Ley.

El presente documento es un sector del territorio con predominio del uso residencial en un entorno residencial que se determinará de acuerdo a la Ley 37/2007 de ruido, analizando los usos, estableciendo como objetivo de calidad acústica la no superación del valor de aplicación de la tabla La del Anexo II del RD 1367/2007 del 19 de octubre, disminuyendo este en 5 decibelios.

Se establece una única Área Acústica en el ámbito de la presente Modificación, en la que en el ambiente exterior, y exceptuados los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir en el exterior, ni transmitir al exterior desde los recintos ruidos que excedan los 55 dBA (según la tabla La del Anexo II del RD 1367/2007).

Tabla a. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Los ruidos se expresarán se medirán en decibelios en la escala "La", siendo "La" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela que se considere.

6.3.3 Regulación en cuanto a reutilización de aguas depuradas

Se deberá cumplir con las características de calidad exigidas para la reutilización de los efluentes depurados para el riego, así como las aguas pluviales, conforme a lo indicado en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, así como las correspondientes autorizaciones administrativas establecidas en el citado RD.

6.3.4 Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes

En el mantenimiento de las zonas verdes del sector se establecerán los siguientes criterios, con el objetivo de la racionalización de las dosis de fitosanitarios a utilizar (herbicidas, fertilizantes y fungicidas), así como las necesidades de irrigación:

- El Proyecto de Urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes deberá justificar el sistema de riego elegido, la red de iluminación que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio del coste de su mantenimiento y conservación.
- Se utilizarán especies cespitosas de variedades adaptados al substrato y climatología de la zona.
- El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida, en secciones transversales, bombeada con una pendiente máxima del siete por ciento (7%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
- Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas, y se deberán integrar en la ordenación.
- Se emplearán especímenes que exijan bajas dosis de agua y fertilizantes para su establecimiento, así como resistentes a los principales hongos patógenos presentes en nuestras latitudes, con el fin de reducir el uso de fitosanitarios.
- Todas las plantaciones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.
- Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos, para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.
- La plantación de arbolado en la zona verde se efectuará en la primera etapa de urbanización.
- El aporte de fertilizantes se realizará siempre mediante fertilizantes de liberación controlada, encapsulados, de esta forma aseguramos la óptima nutrición de las plantas en todas las fases de cultivo con mínimos aportes.
- Se utilizarán en la medida de lo posible, siempre bajo la dirección de un experto en la materia o empresa de jardinería especializada, el aporte de acondicionadores orgánicos con la finalidad de protección máxima de acuíferos y ríos, ya que no contienen ningún tipo de agentes químicos.
- Para la distribución de las zonas verdes de ornamentales, estas se sectorizarán en función de sus necesidades hídricas, para racionalizar el consumo de agua y nutrientes.
- Se velará por el establecimiento de especies ornamentales xerófilas o con bajas necesidades hídricas y de nutrientes, minimizando en estos espacios los consumos y aportes de pesticidas.

- Se establecerá una malla de riego por aspersión y goteo para las zonas verdes divididas en sectores, con la finalidad de minimizar los consumos tanto hídricos como de nutrientes y otras enmiendas orgánicas.
- Para el riego de las zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas pluviales y/o aguas regeneradas captadas en las zonas residenciales o en los viales del sector.
- Se realizará una adecuada elección de elementos vegetales (especies autóctonas o adaptadas recogidas en la ordenanza municipal de urbanización).
- Se utilizarán acolchados o mulch (disminuyen el consumo de agua, reducen presencia de malas hierbas y por tanto reducen las necesidades de uso de pesticidas).
- Se realizará riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

6.3.5 Red de telecomunicaciones

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme los criterios particulares de las compañías suministradoras de telecomunicaciones que estén autorizadas para operar dentro de Concello.

Las redes de telecomunicaciones deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

7 NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS

7.1.1 Condiciones estéticas para las construcciones

- Se considerarán como fachadas todos los parámetros que dan cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las fachadas con criterios de integración paisajística.
- Se intentará en la medida de lo posible integrar la vegetación existente en los proyectos de edificación que se planteen.
- Se procurará cierta uniformidad en el diseño de los cierres de parcela y de las manzanas en cuanto al cumplimiento de la altura de cornisa y altura máxima de la edificación, así como la sencillez constructiva y estructural en el tratamiento de las cubiertas.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado, así como sus cierres de parcela.
- Las construcciones auxiliares deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color. Será de aplicación la “Guía de colores y materiales de Galicia” elaborada por la Xunta de Galicia.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose los elementos accesorios que pueda dañar la estética del conjunto urbanizado.

7.1.2 Daños a las vías y servicios municipales

- Cualquier entidad o particular que ejecute una obra de cualquier naturaleza será responsable, ante el Concello, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales. Se fijarán avales que garanticen la reparación de los daños que se pudieran ocasionar en las vías públicas, y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.
- Este aval será retornado en todo, en parte, o se exigirán cantidades económicas complementarias si los daños fueran mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de primera ocupación de las viviendas, o de la apertura del establecimiento comercial o de servicio.

7.1.3 Obras que afecten a servicios públicos

Sí las obras que se ejecutan pudiesen afectar a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o a las entidades administrativas, con ocho días de antelación al inicio de las mismas, en cuyo plazo dichas Empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas para evitar daños propios o a terceros, del que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia, que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

7.1.4 Provisión de escombros y material

Los escombros y provisiones de materiales no podrán depositarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre.

7.1.5 Andamios y material auxiliar

Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente en cada momento sobre la materia. Transcurrido un mes sin dar comienzo las obras, o hallándose estas interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre a acera al tránsito público.

7.1.6 Control de obra

Se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- Control en los proyectos de que se cumple la norma sobre accesibilidad, y realizar una previsión de actuaciones que permita la adaptación de zonas ya urbanizadas de manera gradual.
- Vigilancia sobre las obras que se realicen en el sector para evitar vertidos contaminantes incontroladas (aceites, grasas...).
- La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice. La maquinaria transitará únicamente por las zonas que se habiliten para ello.
- Las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria se realizarán en zonas habilitadas y bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos.
- No se producirán quemaduras de ningún material.
- Se humectarán las zonas con movimiento de tierras para evitar la producción de polvo en suspensión.

- Se redactarán los planes de obra de forma que las zonas permanezcan sin vegetación o urbanización el menor tiempo posible.
- La tierra vegetal se retirará y acopiará de forma adecuada, para garantizar su reutilización y el ajardinamiento de las zonas verdes.
- El Concello controlará el cumplimiento de la ley en la adecuación de las edificaciones, a la tipología y limitaciones establecidas en la Normativa del Plan Parcial.

En Oleiros, junio de 2026.

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suarez