

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1.- NORMAS GENERALES.

ART. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Reparcelación y Parcelación, tanto de iniciativa privada como de carácter público, que se pretendan realizar dentro de los límites del presente Plan Parcial.

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el D.O.G. de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística en el B.O.P., y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de las Cortes Generales y el artículo 217 de la Ley 5/97 de 22 de julio de la Administración Local de Galicia. Su vigencia será indefinida.

ART. 2. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL.

En todos los puntos no desarrollados expresamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General de Ordenación del Término Municipal de Oleiros.

ART. 3. DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS.

1. El alcance normativo del Plan Parcial deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran.

2. La documentación que debe integrar el Plan Parcial se establece en el artículo 69 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

3. La cartografía que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de cartografía oficial, y su uso será obligatorio para

reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de Licencia Urbanística.

ART. 4. MODIFICACIONES.

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en la Ley del suelo y, en lo no previsto, a lo dispuesto por estas Ordenanzas.
2. Toda modificación deberá justificar su conveniencia y oportunidad.

ART. 5. DOCUMENTOS OBLIGATORIOS PARA DESARROLLAR ESTE PLAN PARCIAL.

Para la ejecución del Plan Parcial será obligatorio redactar los proyectos de urbanización correspondientes.

Las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar y colectiva, usos dotacionales, así como el terciario-dotacional, disponen de detalle suficiente para poder desarrollar la parcelación derivada del Proyecto de Compensación, teniendo fijadas sus alineaciones y rasantes así como la composición de los volúmenes que sólo podrán ser modificados mediante Estudio de Detalle.

ART. 6. EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Se fija un polígono único, previéndose su desarrollo por el sistema de Compensación. Este sistema podrá sustituirse en los supuestos establecidos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

ART. 7. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, se califica según las siguientes categorías:

EL	DOTACIONAL-ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
EQ	DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO PÚBLICO
I	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS
TER	TERCIARIO-DOTACIONAL PRIVADO
RC	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA
RUH	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA
RUA	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA
SV	VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO.

ART. 8. CONTENIDO.

Las presentes Ordenanzas se dividen en 5 apartados, que corresponden a los siguientes títulos:

- 1) NORMAS GENERALES
- 2) NORMAS DE EDIFICACIÓN
- 3) NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
- 4) NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 5) CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS

ART. 9. DEFINICIONES.

Son las recogidas en el Plan General de Ordenación vigente, en el Capítulo 2º, Artículo 109, en 29 apartados.

4.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

ART. 10. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y AMBIENTALES.

El ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de A Coruña, encontrándose sometido a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

A su vez, se establece la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de 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 Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad, en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue, solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Las condiciones generales de volumen e higiénicas y ambientales, son las recogidas en el Plan General, Art. 113 en 39 apartados, siendo obligatorio adaptarse a los criterios y directrices técnicas y objetivas para la regulación del empleo del color y los materiales de revestimiento arquitectónicos de la Guía de Colores y Materiales de Galicia.

La singularidad del Planeamiento, en el que coexisten usos y tipologías diferenciados, aconseja incluir los apartados siguientes:

A – Espacios libres interiores de Parcela.

Estos espacios tendrán el carácter de espacios libres privados, no permitiéndose en ellos otros usos que los propios de jardín, huerto privado, o aparcamiento privado en superficie. Se prohíbe cualquier tipo de edificación en dichos espacios, a excepción de instalaciones deportivas descubiertas, piscinas, barbacoas, muros de contención de tierras, escaleras y pérgolas, así como aquellas admitidas en las Normas Particulares de zona.

B – Espacios interiores de Manzana.

En el uso Residencial Colectivo, los espacios libres de edificación dentro de la parcela, tendrán carácter privado, vinculados a un único propietario y/o en proindiviso, para poder ser disfrutados por la Comunidad de Propietarios de las edificaciones allí existentes.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación en dichos espacios, a excepción de muros de contención de tierras, escaleras, pérgolas, piscinas, pistas polideportivas al aire libre y todo aquel equipamiento no cubierto que sea necesario para poder desarrollar estas actividades vinculadas al aire libre y esparcimiento.

C – Cierre y vallado de parcelas.

Los cierres deberán ejecutarse con un zócalo opaco de 0,60 m. de altura, revestido en piedra o pintado en tonalidades que se integren en el conjunto, permitiéndose su completamiento con cierre vegetal y armazón estructural con celosía metálica, hasta una altura máxima de 1,80 m. Esta disposición se mantendrá en todos los lindes de la parcela.

En los lindes y alineaciones en pendiente podrán escalonarse los cierres sin que, en ningún caso, superen el zócalo opaco y el resto del cierre 1,10 m. y 2,30 m. de altura, respectivamente.

ART. 11. CONDICIONES GENERALES DE USO.

El título 3º, Capítulo 1º, del Plan General de Ordenación Urbana, regula los usos edificables y las disposiciones de aplicación general. Los distintos tipos de usos y las regulaciones de cada uno de ellos se contienen en los Art. 92 al 108.

ART. 12. ORDENANZA DE ESTÉTICA.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Forma

Dentro del sólido capaz que viene definido por la ordenanza de aplicación, la composición será libre. Los esquemas de sección que se acompañan en planos tienen carácter indicativo y comprenden casos límite que pueden servir de pauta a cualquiera de las situaciones que se pueden dar, en función de las pendientes del terreno y de los accesos.

- Materiales

Las zonas opacas responderán a la naturaleza del cerramiento, con acabados de revestimientos acordes con ella: enfoscados con pinturas, pastas, etc. Serán los materiales los que se traduzcan al exterior por su adecuación a la intemperie: piedra, ladrillo visto, prefabricados de hormigón o metálicos, etc.

Se prohíben los aplacados pétreos en recercados o en soluciones que no respondan a un tratamiento integral de la fachada. Cuando sea la piedra el elemento mayoritario del revestimiento los grosores no serán inferiores a los perpiaños o se habrán adoptado sistemas de sujeción que permitan la ventilación de este cierre. Iguales limitaciones se impondrán a los muros de cierre cuando sea este al elemento opaco.

No se podrán utilizar en barandillas, cierres, etc., balaustres de hormigón prefabricado. La sencillez y la adecuación del diseño estará marcada por el material adoptado.

Las divisiones entre parcelas se adaptarán a la ordenanza de cierres.

El tratamiento de las fajas de suelo comprendidas entre las calles y la línea de la fachada o fachadas, cuando la parcela de frente a dos vías, será una continuidad de los materiales de la urbanización. El resto de las aceras perimetrales o de los espacios libres no tendrán esta limitación.

Los árboles a plantar en jardines privados y espacios libres de parcela serán como máximo de porte medio y se situarán de forma que no invadan la propiedad contigua.

VIVIENDA COLECTIVA

- Forma

El Plan Parcial define diversas parcelas dentro de las que se sitúan los bloques de vivienda colectiva.

Las líneas de edificación marcadas en los planos de ordenación tienen el carácter de máximo pudiendo efectuarse retranqueos hasta 1,50 m. sin que sea preciso redactar para ello un Estudio de Detalle, que si se harán necesarios cuando se pretenda alterar estas delimitaciones, más allá de aquel límite, lo que supondrá también una modificación de los volúmenes.

La misma figura urbanística será precisa cuando se trate de reformar las ordenanzas estéticas de esta tipología.

En cualquiera de estos casos el Estudio de Detalle abarcará el grupo de bloques que se sitúan en la parcela o parcelas.

- Materiales

Todos los paramentos a la vista tienen la categoría de fachada, los materiales posibles son los contenidos en las ordenanzas anteriores de la vivienda unifamiliar y las limitaciones allí establecidas se extienden a esta tipología.

El uso de los materiales y su adecuación son los contenidos en la ordenanza de vivienda unifamiliar.

Las zonas ocupadas en subsuelo tendrán en el nivel de acceso a los bloques un tratamiento de los suelos similar a los de la urbanización.

OTROS USOS

- Forma

El resto de los usos tendrán un tratamiento en cuanto a forma y materiales libre dentro de los parámetros de la ordenanza.

Al ser edificios exentos, la forma, materiales, etc., se acomodarán a la funcionalidad de estos edificios.

- Materiales

No hay limitación para su empleo.

- Colores: Serán uniformes para la totalidad de las fachadas.

- Cubierta

La que responda más fielmente a la composición arquitectónica del edificio.

No se imponen más condiciones que las derivadas del Plan General de Ordenación Urbana.

ART. 13.CONDICIONES FORMALES.

CUBIERTAS.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta destinado a vivienda siempre que se cumplan las condiciones de las Normas del Hábitat Gallego.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura máxima se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Ordenanzas

Las cubiertas inclinadas estarán inscritas dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima en línea de fachada, con una altura máxima de 3,50m sobre la máxima permitida.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, como ático retranqueado con cubierta plana, que en todo caso deberá estar inscrito dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima permitida o desde la ejecutada si es inferior, en todas las fachadas.

Se admite la instalación de paneles solares, chimeneas u otros elementos similares necesarios para el funcionamiento del edificio, así como el ajardinamiento de la cubierta y el cierre perimetral con barandilla de vidrio de seguridad hasta una altura de 1,20m.

ART. 14.MATERIALES DE ACABADO.

1. CERRAMIENTOS.

Las fachadas posteriores o laterales de la edificación que, parcial o totalmente, se visualicen desde el exterior, recibirán el mismo tratamiento que la fachada principal en cuanto a composición y materiales, debiendo el proyecto técnico especificar suficientemente dichos extremos.

2. PARCELAS.

CIERRES.

Los cierres deberán ejecutarse con zócalo opaco de 0,60 m. de altura, revestido en piedra o pintado en tonalidades que se integren en el conjunto, permitiéndose su remate con cierre vegetal y armazón estructural de tela metálica y postes, hasta una altura máxima de 1,80 m. Esta disposición se mantendrá en todos los lindes de la parcela.

Los muros de contención tendrán un tratamiento similar al zócalo opaco de los cerramientos, con un revestimiento en piedra o pintados en tonalidades que se integren con el conjunto.

PAVIMENTOS.

Los pavimentos que se dispongan serán acordes con los materiales de la edificación, debiéndose integrar los mismos con los elementos naturales; en este sentido son óptimas las soluciones con juntas vistas del césped.

AJARDINAMIENTO.

Los proyectos de edificación deberán contemplar el ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

4.3.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 15.ORDENANZA EL. DOTACIONAL-ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

DEFINICIÓN Y AMBITO.

Es de aplicación esta Ordenanza a las parcelas de dominio público señaladas en el plano de zonificación como EL.

PARCELACIÓN.

La componen tres parcelas con un total de 16.464,74 m².

SISTEMA DE ORDENACIÓN, PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

En el interior de los espacios libres y las zonas verdes públicas podrán permitirse usos que resulten compatibles y complementarios con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que puedan admitirse utilizaciones que excluyan o limiten su uso público. En este sentido sólo se permitirán pequeñas instalaciones para uso recreativo, deportivo, de hostelería y quioscos.

A tal efecto se consideran pequeñas instalaciones aquellas que se desarrollan en una sola planta y cuya superficie construida total cerrada no exceda los 200 metros cuadrados. Asimismo, la superficie total del conjunto de las citadas instalaciones será siempre inferior al 5% de la superficie del espacio libre o zona verde en la que se sitúen.

No estarán sometidas a estas limitaciones las pistas deportivas al aire libre que no tengan edificación asociada y sean de titularidad y usos públicos, que podrán formar parte de los espacios libres y zonas verdes en todo caso.

Los cerramientos cuando sean necesarios, se atenderán a las condiciones establecidas en estas Ordenanzas.

Las zonas verdes y espacios libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas del alumbrado público, saneamiento y abastecimiento necesarios para su funcionamiento y conservación.

ART. 16. ORDENANZA EQ: DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

DEFINICIÓN Y AMBITO.

Comprende esta Ordenanza las parcelas de dominio público definidas en el Plano de Zonificación como EQ, correspondientes a cesiones obligatorias resultado de planeamiento para este uso específico.

PARCELACIÓN.

La compone dos parcelas de superficie total 6.451,97 m².

SISTEMA DE ORDENACIÓN.

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

EDIFICABILIDAD.

Se fija una edificabilidad de 1,00m²/m², para cada parcela.

OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

La ocupación máxima sobre la parcela será del 80%.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

El número máximo de plantas será de bajo y una planta alta. La altura de la edificación será de 7,00 m, medidos verticalmente en el punto medio de las fachadas con remate superior horizontal, desde la rasante del terreno hasta la intersección de cada una de ellas (o su proyección) con los planos de cubierta. Ni en los extremos de estas fachadas ni en las demás, en cualquier punto, superará 1,20m la altura máxima.

RETRANQUEOS.

La línea de edificación podrá coincidir con la alineación o retranquearse un mínimo de 2 m. La separación a linderos laterales y posteriores será, como mínimo, de 2 m., pudiendo adosar cuando medie acuerdo entre propietarios con inscripción registral en ambos casos de la carga así pactada.

ART. 17. ORDENANZA I. SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS.

DEFINICIÓN Y AMBITO.

Comprende esta Ordenanza a las parcelas definidas en el plano de zonificación como I

PARCELACIÓN.

El Plan Parcial define las parcelas con este uso; esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación.

OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

La ocupación máxima será del 100% de la superficie de la parcela en edificación bajo rasante, y en edificación sobre rasante. No se fijan retranqueos mínimos sobre rasante, cuya construcción será la estrictamente necesaria por la instalación a realizar.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Toda construcción ha de ser subterránea excepto lo estrictamente necesario por la instalación a realizar, con una altura máxima de 3 m.

USOS.

Se destinarán estos terrenos a instalación de centros de transformación de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otras instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de los servicios públicos. Tendrán el carácter de terrenos dotacionales públicos o privados, según la naturaleza del servicio.

ART. 18. ORDENANZA TER: TERCIARIO-DOTACIONAL PRIVADO.

DEFINICIÓN Y AMBITO.

Comprende esta Ordenanza las parcelas señaladas en el plano de ordenación como TER.

PARCELACIÓN.

La compone una parcela de superficie 8.772,42 m².

A los efectos parcelaciones se fija una superficie mínima de parcela de 1.000 m² con un frente mínimo a vía pública de 25,00 m.

SISTEMA DE ORDENACIÓN, PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

SISTEMA DE ORDENACIÓN.

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad que sobre esta parcela es posible construir es de definida en los cuadros de superficies del presente Plan Parcial.

OCUPACIÓN.

La ocupación máxima será del 100% bajo rasante y del 70% sobre rasante.

Los espacios libres de edificación tendrán carácter privado vinculados a la edificación destinados a accesos-aparcamiento, jardines, etc., en los que se dispondrán las vías interiores de servicio necesarias a la edificación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima será de 14,50 m en bajo y tres plantas altas.

Las cubiertas inclinadas estarán inscritas dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima en línea de fachada, con una altura máxima de 3,50m sobre la máxima permitida.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, como ático retranqueado con cubierta plana, que en todo caso deberá estar inscrito dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima permitida o desde la ejecutada si es inferior, en todas las fachadas.

Se autorizan sótanos y semisótanos que podrán destinarse a vestuarios, oficinas y almacenes, computando edificabilidad y sin cómputo de la misma si se destinan a garaje-aparcamiento.

RETRANQUEOS.

La edificación podrá situarse sobre la alineación o retranquearse libremente hacia el interior. Se establece un retranqueo mínimo sobre rasante de 5,00m a linderos laterales y posterior.

USOS.

Se permite el uso terciario y dotacional privado.

APARCAMIENTOS.

Se permite el uso de garaje-aparcamiento en sótanos y semisótanos, con la dotación mínima establecida en el PGOM según el uso a que se destine la edificación.

ART. 19.ORDENANZA RC: RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA.

DEFINICIÓN Y AMBITO.

Es de aplicación esta Ordenanza al conjunto de las zonas señaladas en los planos de ordenación como RC.

SISTEMA DE ORDENACIÓN.

Se fija un sistema de ordenación de edificación abierta, con fachada a todos los lindes de la parcela, fijando el Plan Parcial alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, de cada una de ellas.

Dentro de esta Ordenanza se proponen unidades de bloques aislados.

PARCELACIÓN.

La parcelación definitiva se fijará en los Proyectos de Compensación y Reparcelación, fijándose una parcela mínima de 800 m2.

RETRANQUEOS.

Sobre la línea de edificación determinada en el Plan Parcial se podrán efectuar retranqueos hasta de 1,50 m. que no tendrán el carácter de patio abierto y sin que para ello sea necesario efectuar un Estudio de Detalle.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

b) La altura máxima será de Bajo + 3 plantas, equivalente a 13,50 m., medidos verticalmente desde la rasante de la plataforma de implantación de la edificación.

El Plan Parcial fija la cota máxima de rasante de referencia para las plataformas de implantación de la edificación permitiendo que el proyecto de edificación adopte una cota de plataforma de implantación no inferior a la menor de la rasante de la acera a que dé frente.

La altura se tomará en la vertical del punto medio de las fachadas con remate superior horizontal. Ni en los extremos de estas fachadas ni en cualquier otro punto, se superará 1,20 m. la altura máxima permitida.

Si fuera necesario se escalonará la edificación de manera que cada tramo de fachada cumpla estas condiciones.

Las cubiertas inclinadas estarán inscritas dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima en línea de fachada, con una altura máxima de 3,50m sobre la máxima permitida.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, como ático retranqueado con cubierta plana, que en todo caso deberá estar inscrito dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima permitida o desde la ejecutada si es inferior, en todas las fachadas.

El aprovechamiento bajo cubierta podrá destinarse a vivienda independiente de la planta inferior, siempre que se cumplan las condiciones de las Normas del Hábitat Gallego.

En todo caso, se admite la instalación de paneles solares, chimeneas u otros elementos similares necesarios para el funcionamiento del edificio, así como el ajardinamiento de la cubierta y el cierre perimetral con barandilla de vidrio de seguridad hasta una altura de 1,20m.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS.

1) Edificabilidad y ocupación.

Las superficies edificables máximas y el número de viviendas de cada unidad, están fijados en los Planos de Ordenación y el Cuadro de Características, no pudiendo sobrepasarse estos límites en forma alguna.

La ocupación máxima sobre rasante será la definida en el plano de Ordenación de la Edificación Privada, pudiendo llegar a ocuparse el 100% en subsuelo, para permitir la dotación de aparcamiento.

2) Espacios libres privados.

Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y espacios libres privados, pudiendo cerrarse la parcela en las condiciones establecidas en la Normativa del Residencial Unifamiliar.

3) Distancia entre bloques.

Se fija en los planos de ordenación.

4) Sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos destinados al uso de garaje, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación no computarán edificabilidad en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo, sí lo harán el resto de los usos posibles en dichas plantas, complementarios del residencial, si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

La altura libre no será inferior a 2,20 m.

USOS.

El uso característico es el residencial de tipología de vivienda colectiva en bloque aislado.

Todas las plantas, incluida la baja, se destinan al uso residencial.

Son usos compatibles con el residencial los Deportivos Privados como: piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, ajardinamiento, etc.

Se permiten los usos complementarios: garaje, trastero, bodega, etc. y los anexos tolerados en el Plan General dentro de la propia vivienda.

GARAJES.

Será obligatoria la previsión mínima de 2 plazas de garaje por vivienda, (Una plaza por vivienda si la superficie es inferior a 50 m²), que habrán de situarse en la planta sótano o semisótano.

PATIOS.

El carácter de la ordenación no contempla la posible existencia de patios interiores; en cualquier caso, de formularse la tipología que los precise, se estará a las dimensiones establecidas en el Plan General.

ART. 20.ORDENANZA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

DEFINICION Y AMBITO.

Es de aplicación esta Ordenanza al conjunto de las zonas edificables señaladas en los planos de ordenación como RU.

SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Se fijan dos sistemas de ordenación para viviendas unifamiliares:

RUH Viviendas unifamiliares en hilera.

RUA Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

PARCELACIÓN:

La parcelación interior de las manzanas de residencial unifamiliar reflejada en planos es meramente indicativa, plasmándose la definitiva en el correspondiente Proyecto de Compensación, dentro de la densidad, edificabilidad y tipología, establecidas para cada manzana.

Se establecen los siguientes frentes y superficies mínimas de parcela para tipologías de vivienda aislada y pareada:

Vivienda aislada: frente mínimo 12,00 m., superficie mínima 300 m²

Vivienda pareada: frente mínimo 8,00 m., superficie mínima 200 m²

RETRANQUEOS:

Se fija un retranqueo de la edificación a la alineación de 2 m.

La separación a linderos será de 2 m. como mínimo.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La altura máxima será de bajo y una planta, equivalente a 7,00 m., medidos verticalmente en el punto medio de las fachadas con remate superior horizontal, desde la rasante del terreno hasta la intersección de cada una de ellas (o de su proyección) con los planos de cubierta.

Ni en los extremos de estas fachadas ni en las demás, en cualquier punto, superará 1,20 m. la altura máxima.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta destinado a vivienda siempre que se cumplan las condiciones de las Normas del Hábitat Gallego.

Las cubiertas inclinadas estarán inscritas dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima en línea de fachada, con una altura máxima de 3,50m sobre la máxima permitida.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, como ático retranqueado con cubierta plana, que en todo caso deberá estar inscrito dentro del sólido capaz delimitado por un plano a 30° desde la altura máxima permitida o desde la ejecutada si es inferior, en todas las fachadas.

En todo caso, se admite la instalación de paneles solares, chimeneas u otros elementos similares necesarios para el funcionamiento de la vivienda, así como el ajardinamiento de la cubierta y el cierre perimetral con barandilla de vidrio de seguridad hasta una altura de 1,20m.

Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad siempre que se destinen a usos de garaje, trasteros, o instalaciones propias de la vivienda, según limitaciones establecidas en la Ley del Suelo, estando siempre los semisótanos dentro de la altura máxima permitida.

ACCESOS RODADOS:

Se define una red de calles aptas para la circulación con vehículos, que tiene consideración de viario principal, realizándose el acceso a las parcelas a través de

este viario público y permitiéndose el acceso a sótanos o semisótanos, mediante rampas.

Se admiten aparcamientos corridos en plantas de sótano y semisótano, con la doble función de vial oculto para la entrada a la vivienda y de calle de acceso al garaje.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS:

Las superficies edificables máximas y el número de viviendas máximo que en cada manzana se pueden realizar, están indicados en los planos de Ordenación y en el Cuadro de Características, no pudiendo sobrepasar estos límites en forma alguna.

La ocupación máxima sobre rasante de la edificación, será la reflejada en los planos de Ordenación del Plan Parcial, pudiendo sobrepasarse este límite en ocupación bajo rasante cuando se opte por viales ocultos de acceso a aparcamientos corridos bajo edificación.

USOS:

El uso característico es el residencial en tipología de vivienda unifamiliar.

Son usos compatibles con el residencial los Deportivos privados, a los que podrá destinarse en la reparcelación una o varias parcelas con pérdida de edificabilidad correspondiente en el uso residencial. Comprende instalaciones destinadas a actividades deportivas como: piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, ajardinamiento, etc.

Se permiten los usos complementarios: garaje, trastero, bodega, etc. y los anexos tolerados en el Plan General dentro de la propia vivienda.

GARAJES:

Será obligatoria la dotación de dos plazas de garaje por cada vivienda que podrán estar situadas tanto en planta baja como en sótano o semisótano.

Cuando se sitúe en planta baja, estará preferentemente integrado de forma total en la edificación, o bien podrá estar adosado a la edificación o al lindero, en este último caso será preceptivo el acuerdo entre colindantes.

AGRUPACIÓN DE PARCELAS:

Se podrán agrupar dos o más parcelas, bien para constituir un solar de mayor dimensión en el caso de las aisladas, o bien para transformar la pareada en aislada. La edificabilidad aplicable será la correspondiente a la suma de las partes.

4.4 NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 21. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Como desarrollo del Plan Parcial se redactará el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este, de acuerdo con las presentes Ordenanzas. A los mismos serán aplicables los pliegos de condiciones municipales correspondientes.

Los trazados de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, electricidad y telefonía establecidos en este Plan, dada su complejidad, podrán ser modificados de forma motivada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las calidades y dimensiones de los elementos de urbanización establecidas en la Memoria y en el estudio económico y financiero de este Plan tienen carácter indicativo, y pueden ser modificadas de forma motivada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se consideran como partes del Proyecto de Urbanización, las correspondientes a: amueblamiento urbano, señalización viaria vertical y horizontal, rotulación de calles, papeleras y contenedores de residuos sólidos urbanos y portacontenedores. Asimismo, el Proyecto de Urbanización prestará especial atención a la urbanización de los bordes del área de intervención y, especialmente, a la supresión de cualquier tendido aéreo que podría existir, tanto en el interior del ámbito como en sus límites: Avenida Isaac Díaz Pardo, Rúa Casares Quiroga, Rúa do Espiño y Rúa Ferros, sustituyéndolo por el correspondiente subterráneo.

El arbolado viario situado en alcorque cumplirá con las características técnicas descritas en la “Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción del Concello de Oleiros” donde vienen definidas las condiciones que debe tener el alcorque y árbol, especialmente la calidad de la tierra vegetal y sustrato existente y aportado, así como la excelente capacidad de drenaje en la base del alcorque.

El tratamiento del suelo en las masas arboladas a conservar, y el correcto uso y distribución del agua tras el modelado o mantenimiento de líneas actuales de cota, es necesario para conservar la vida útil del arbolado existente por lo que se desaconsejan acopios de obra o materiales de relleno ni tierra vegetal sobre las superficies que actualmente están en su cota final o suponga un deterioro del sistema redicular del

arbolado existente a mantener. Se debe balizar la superficie reticular del arbolado existente a mantener, sobre todo el que quede en vial y actuar en los sistemas rediculares y copas de las unidades que por necesidades constructivas o por instalaciones, sean afectados parcialmente. Estos tratamientos serían igualmente aplicables a las superficies destinadas a equipamientos públicos en tanto no se edifiquen.

Los pavimentos peatonales incluidos en las zonas verdes, reunirán unas condiciones de construcción adecuadas para reducir su rápido deterioro, tales como: contención perimetral con bordillo de madero u hormigón prefabricado asentado en toda su longitud, subbase antes de material final sólida y drenante, y elaboración de la capa superficial de jabre-cemento realizado en plantas de tratamiento del hormigón en las proporciones y granulometría homogéneas; nunca realizado in situ con medios manuales.

Las especies invasoras deberán ser eliminadas de los espacios verdes a mantener, con el fin de que no supongan un foco inicial sobre las nuevas zonas ajardinadas. En el entorno del ámbito se ha detectado una presión muy alta de especies exóticas invasoras, en especial la Cortaderia spp., por lo que en la urbanización se adoptarán las medidas oportunas para su eliminación. Además es necesario erradicar también, en su caso, la procesionaria de los pinos (*Thaumetopoea pityocampa*), el picudo rojo de las palmeras (*Rhynchophorus ferrugineus*), la oruga del boj (*Cydalima perspectabilis*) y la Fallopija japónica. Con el fin de evitar la proliferación de las herbáceas de rápida instalación como la Cortaderia y la Fallopija, se recomienda que todas las parcelas o espacios libres que no reciban un tratamiento ajardinado o constructivo, reciban una cobertura de tierra vegetal o sustrato mejorado con una hidrosiembra de especies de rápido crecimiento y autóctonas para que los rellenos de subsuelo no creen las condiciones necesarias para las invasoras.

La capacidad de sujeción del sistema radicular de las especies existentes y la cantidad de agua que soportan las especies de ribera está limitada a la existente antes de la obra, por lo que no se debe rellenar y subir cota de las pendientes existentes bajo la proyección de las copas a mantener. Sobre todo en las masas boscosas en donde las raíces de los árboles se mezclan entre los diferentes árboles y en los 5 metros de los árboles de ribera, tendiendo a las pendientes suaves que no dificulten el mantenimiento posterior ni generen taludes de más del 30%.

La orografía del terreno será suave y practicable para el usuario y mantenimiento, distribuyendo las principales escorrentías de agua para que no se generen canales que dirijan la mayor cantidad de agua a las actuales masas boscosas.

El Plan Parcial prevé la implantación de 643 ejemplares, situados en los espacios libres, entre los que se incluyen el arbolado existente a mantener y los de nueva instalación puesto que sale un ratio de marco de plantación de un árbol cada 25 m², que es precisamente la superficie que ocupa en proyección de su copa un árbol de tamaño medio. La distribución del arbolado a instalar respetará las masas existentes y se plantará en agrupaciones, frentes o puntos focales que permitan claros y permeabilidad de visuales.

El Proyecto de Urbanización en la descripción de las partidas de jardinería, especificará claramente los trabajos a realizar para la ejecución de la futura zona verde y el arbolado de los viales, acompañado por un plano durante la obra. Se instalará un sistema de riego automático en todos estos espacios, cuyo trazado y características figurará en el Proyecto de Urbanización.

ART. 22. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La Ordenanza para la Redacción de Proyectos de Urbanización, Control de las Obras y Recepción del Concello de Oleiros, establece en el artículo 86, la obligación de la conservación de la urbanización, durante el proceso de edificación de los solares.

Artículo 86.- Conservación de la urbanización, durante el proceso de edificación de los solares.

De conformidad con lo establecido en el artículo 110.6 de la Ley 9/2006 los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, deberán constituirse en entidad urbanística de conservación. Deberá estar constituida antes de la recepción de las obras de urbanización y estará integrada por los titulares de los solares resultantes y/o promotores de la edificación.

La entidad urbanística de conservación tiene por objeto responder de los desperfectos ocasionados en la infraestructuras y viales, en el proceso de edificación de los solares. Por tanto no podrá disolverse en tanto no estuvieran completamente edificados los

solares. De ahí que los promotores de las viviendas no podrán transmitir dicha obligación a los adquirentes de las mismas.

La Junta de Compensación responderá de la obra ejecutada durante el plazo de garantía de las mismas. Una vez transcurrido este plazo, y antes de la devolución de los avales constituidos por la Junta de Compensación y a su disolución, tiene que estar constituida la Entidad de Conservación, de manera que haya continuidad entre la recepción de las obras y su conservación durante el proceso de edificación de los solares.

La Junta de Compensación podrá transformarse en Entidad de Conservación o conservar la urbanización si el objeto de la misma fuera también la edificación de los solares.

La Entidad de Conservación deberá constituir aval para responder de los desperfectos ocasionados a las infraestructuras y viales, en el proceso de edificación de los solares. El importe será el equivalente a la reposición de la capa asfáltica, arreglo de infraestructuras tales como bordillos, aceras, colocación de placas de señalización de calles, hundimientos, etc., y capitalización del índice de precios, a fin de que el importe depositado permita la reposición una vez transcurrido el plazo de edificación de solares.

La disolución de la Entidad de Conservación requiere:

La previa edificación de los solares del ámbito.

La reposición de la capa asfáltica, arreglo de infraestructuras tales como bordillos, aceras, colocación de placas de señalización de las calles, hundimientos, etc.

Resolución municipal autorizando la disolución de la entidad y la devolución de avales constituidos.

Únicamente podrá disolverse la Entidad de Conservación antes del plazo establecido (que debería coincidir con el de edificación de solares) si se suscribe convenio en el que el Concello asume las obras de arreglo de desperfectos, es decir, se subroga en las obligaciones de la Entidad de Conservación previo ingreso por parte de esta del importe estimado de las obras de reposición y arreglo de infraestructuras.

4.5 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 (D.O.G. 29.02.00) EN DESARROLLO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA COMUNIDAD DE GALICIA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-4 SANTA CRUZ. CORUXO.
AYUNTAMIENTO DE OLEIROS

CONCEPTO	PARÁMETRO	MEDIDAS SEGUN DECRETO		PROYECTO
		ADAPTADO	PRACTICABLE	
ITINERARIOS PEATONALES Base 1.1.1	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INTEGRAL	ANCHO LIBRE 1.80m (Con obstáculos puntuales 1.50m.)	ANCHO LIBRE 1.50m (Con obstáculos puntuales 1.20m.)	CUMPLE
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 0,90m	ANCHO LIBRE 0,90m	CUMPLE
	PENDIENTE MÁX. LONGITUDINAL	10%	12%	CUMPLE
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	2,20m	2,10m	CUMPLE
ITINERARIOS MIXTOS Base 1.1.2	ANCHO MÍNIMO LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m (Con obstáculos 2,50m)	2,50m (Con obstáculos 2,20m)	CUMPLE
	PENDIENTE MÁX. LONGITUDINAL	8%	10%	CUMPLE
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m	2,20m	CUMPLE
PASOS PEATONALES PERPENDICULARES SENTIDO ITINERARIO Base 1.1.3 A	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80m	ANCHO LIBRE 1,50m	CUMPLE
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50m	ANCHO LIBRE 1,20m	CUMPLE
	PENDIENTE MÁX	12%	14%	CUMPLE
	ANCHO LIBRE MÍNIMO ACERAS	0,90m	0,90m	CUMPLE
PASOS PEATONALES SENTIDO DE ITINERARIO Base 1.1.3B	LONGITUD MÍNIMA	1,50m	1,20m	CUMPLE
	ANCHO MÍNIMO	0,90m LIBRE MÁS EL ANCHO DEL BORDILLO	0,90 m LIBRE MÁS EL ANCHO DEL BORDILLO	CUMPLE
PASO DE VEHICULOS SOBRE ACERAS Base 1.1.4	PERPENDICULAR A CALZADA	MÍNIMO 0,60m	MÍNIMO 0,60m	CUMPLE
	PASO LIBRE DE OBSTÁCULOS	MÍNIMO 0,90m	MÍNIMO 0,90m	CUMPLE
PASOS DE PEATONES Base 1.1.5	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80m	ANCHO LIBRE 1,50m	CUMPLE
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50m	ANCHO LIBRE 1,20m	CUMPLE
Pendiente transversal máxima en itinerarios peatonales y mixtos del 2%. Resalte máximo entre pasos y calzada de 2 cm.				
ESCALERAS Base 1.2.3	ANCHO MÍNIMO	1,20m	1,00m	CUMPLE
	DESCANSO MÍN	1,20m	1,00m	CUMPLE
	TRAMO SIN DESCANSO	EL QUE SALVE UN DESNIVEL MÁXIMO DE 2,00 m	EL QUE SALVE UN DESNIVEL MÁXIMO DE 2,50m	CUMPLE
	DESNIVELES DE 1 ESCALÓN	SALVADOS POR RAMPA	ESCALÓN MÁXIMO DE 15cm	CUMPLE
	TABICA MÁX	0,17m	0,18m	CUMPLE
	DIMENSIÓN DE LA HUELLA	2T + H = 62-64 cm	2T + H = 62-64 cm	CUMPLE
	ESPACIOS BAJO ESCALERAS	CERRADO O PROTEGIDO SI ALTURA MENOR 2,20 m		NO PROCEDE
	PASAMANOS	0,90-0,95 m RECOMENDÁNDOSE OTRO A 0,65-0,70 m		CUMPLE
	ANCHO DE LA ESCALERA MAYOR A 3,00 m	BARANDILLA CENTRAL		CUMPLE
	ILUMINACIÓN NOCTURNA ARTIFICIAL	MÍNIMO DE 10 LUX		CUMPLE
ESCAL. MECÁNICAS B1.2.5	ANCHO MÍNIMO	1,00m	1,00m	NO PROCEDE
RAMPAS Base 1.2.4	ANCHO MÍNIMO	1,50m	1,20m	CUMPLE
	PENDIENTE MÁX LONGITUDINAL (POR PROBLEMAS FÍSICOS PODRÁN INCREMENTARSE EN UN 2%)	MENOR DE 3m = 10% ENTRE 3 Y 10m = 8% MAYOR O IGUAL 10m = 6%	MENOR DE 3m = 12% ENTRE 3 Y 10m = 10% MAYOR O IGUAL 10m = 8%	CUMPLE
	PENDIENTE MÁX TRANSVERSAL	2%	3%	CUMPLE
	LONGITUD MÁXIMA DE TRAMO	20m.	25m.	CUMPLE
	DESCANSO MÍN. CON ANCHO EL DE LA RAMPA	LONGITUD 1,50m	1,20m	CUMPLE
	GIROS A 90º	INSCRIBIR CÍRCULO DE 1,50m DE DIÁMETRO	INSCRIBIR CÍRCULO DE 1,20m DE DIÁMETRO	CUMPLE
	ESPACIO LIBRE A FINAL E INICIO DE RAMPA	1,80 x 1,80m	1,50 x 1,50m	CUMPLE
	PROTECCIÓN LATERAL	DE 5 A 10 cm DE ALTURA EN LADOS LIBRES SOBRE EL NIVEL DEL SUELO		CUMPLE
	ESPACIO BAJO RAMPAS	CERRADO O PROTEGIDO SI ALTURA MENOR 2,20 m		CUMPLE
	PASAMANOS	0,90-0,95 m RECOMENDÁNDOSE OTRO A 0,65-0,70 m		CUMPLE
ILUMINACIÓN NOCTURNA ARTIFICIAL	MÍNIMO DE 10 LUX		CUMPLE	
BANDAS MECÁNICAS Base 1.2.7	ANCHO MÍNIMO	1,00m	1,00m	NO PROCEDE
	PENDIENTE MÁX LONGITUDINAL	PENDIENTE IGUAL QUE LA DE ITINERARIO PEATONAL CON MESETA DE 1,50 m DE ENTRADA Y SALIDA		NO PROCEDE
ASCENSORES Base 1.2.6	ANCHO MÍN (FRENTE) x PROFUNDIDAD MÍN SUPERFICIE MÍNIMA	1,10m x 1,40m 1,60m ²	0,90m x 1,10m 1,20m ²	NO PROCEDE
	PUERTAS	ANCHO MÍNIMO 0,80m	ANCHO MÍNIMO 0,80m	NO PROCEDE
	MESETA DE SALIDA	INSCRIBIR CÍRCULO 1,50 m DE DIÁMETRO		NO PROCEDE
	BOTONERAS	ALTURA ENTRE 0,90 y 1,20 m SOBRE SUELO		NO PROCEDE
ASEOS EN PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS PÚBLICOS Base 1.5	DIMENSIONES ACERCAMIENTO	INSCRIBIR CÍRCULO d=1,50m 0,80m MÍNIMO	INSCRIBIR CÍRCULO d=1,20m 0,80m MÍNIMO	NO PROCEDE
	PUERTAS	ANCHO LIBRE 0,80m	ANCHO LIBRE 0,80m	NO PROCEDE
	LAVABOS, GRIFOS DE PRESIÓN O PALANCA INODOROS CON BARRAS LATERALES ABATIBLES POR EL LADO DE APROXIMACIÓN	SIN PIE, ALTURA 0,85m ALTURA 0,50m, Barras lateral. a 0,20m, y a 0,70m del suelo	SIN PIE, ALTURA 0,90m ALTURA 0,50m, Barras lateral. a 0,25m, y a 0,80m del suelo	NO PROCEDE
	DIMENSION MÍNIMA EN HILERA	2,00-2,20 x 5,00m	2,00-2,20 x 5,00m	CUMPLE
APARCAMIENTOS Base 1.3	ESPACIO LIBRE LATERAL	1,50m	1,50m	CUMPLE
	DIMENSION MÍNIMA TOTAL	3,50 x 5,00m	3,00 x 4,50m	CUMPLE
	PAVIMENTOS, DUROS Y ANTIDESLIZANTES BORDILLOS, CANTO REDONDEADO	RESALTE MÁX. 2cm. ALTURA MÁX 0,14m	RESALTE MÁX. 3cm. ALTURA MÁX 0,16m	CUMPLE
SEÑALES Y ELEMENTOS VERTICALES Base 1.4.1	REJILLAS	EN CUADRÍCULA HUECOS MENORES DE 2 cm		CUMPLE
	ALTURA MÍNIMA LIBRE	IGUAL O MAYOR DE 2,20m	IGUAL O MAYOR DE 2,10m	CUMPLE
	ALTURA PULSADORES Y MECANISMOS	ENTRE 1,20 Y 0,90m	ENTRE 1,30Y 0,80m	CUMPLE
OTROS ELEMENTOS art.-11 Base 1.4.2	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	0,90m, 1,50m EN ÁREAS DESARROLL. POR PLANEAMIENTO	ENTRE 1,20-0,90m	CUMPLE
	ALTURA PULSADORES Y MECANISMOS	ENTRE 1,20-0,90m	ENTRE 1,30-0,80m	CUMPLE
	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	0,90m, 1,50m EN ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	0,90m, 1,20m EN ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	CUMPLE
ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	MESETA A MÁX. 0,85m DE ALTURA, ANCHO MÍN. 0,80m	MESETA A MÁX. 0,90m DE ALTURA, ANCHO MÍN. 0,80m	CUMPLE	

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-4 SANTA CRUZ. CORUXO.
AYUNTAMIENTO DE OLEIROS

	Cuando por dificultades orográficas o calles preexistentes no sea posible la creación de un itinerario adaptado, se diseñará como mínimo un itinerario practicable que permita el desplazamiento de personas con movilidad reducida.
	Podrán quedar exentos de ser adaptados los recorridos de uso público en los que el coste de ejecución como adaptado sea superior en más del 50% el coste como no adaptado.
	Se puede admitir la sustitución del itinerario de peatones adaptado por uno mixto adaptado en aquellos tramos en los que el coste de la ejecución del itinerario de peatones adaptado supere en más de un 50% del coste de un itinerario mixto adaptado.

4.6 CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010, CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.

NORMATIVA	PROYECTO
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	
ART. 2 Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación de esta Orden está constituido por todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados se aplican a: Las áreas de uso peatonal; Las áreas de estancia; Los elementos urbanos; Los itinerarios peatonales.	
CAPÍTULO II: ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y ÁREAS DE USO PEATONAL	
ART. 3. Los espacios públicos urbanizados.	
Comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal.	
Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en el presente documento técnico.	CUMPLE
ART. 4. Las áreas de uso peatonal.	
Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:	
a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.	CUMPLE
b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.	CUMPLE
c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.	CUMPLE
CAPÍTULO III: ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (IPA)	
ART. 5 Condiciones generales de IPA. Definición: son itinerarios peatonales ACCESIBLES aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y circulación de forma autónoma y continua de todas las personas y cumplen los siguientes requisitos:	

a. Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elementos horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.	CUMPLE
b. En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.	CUMPLE
c. Altura libre de paso no inferior a: 2,20 m.	CUMPLE
d. No presentará escalones aislados ni resaltes.	CUMPLE
e. Los desniveles serán salvados mediante rampas, escaleras, ascensores y tapices rodantes o escaleras mecánicas, en las condiciones establecidas en esta norma.	CUMPLE
f. Pavimentación dura, estable y antideslizante, sin piezas ni elementos sueltos.	CUMPLE
g. La pendiente transversal máxima será del 2%.	CUMPLE
h. La pendiente longitudinal máxima será del 6%.	CUMPLE
i. El nivel de iluminación mínimo será de 20 luxes.	CUMPLE
j. Dispondrá de correcta señalización y comunicación según las condiciones establecidas en el capítulo XI.	CUMPLE
CAPÍTULO IV: ÁREAS DE ESTANCIA	
ART. 6 CONDICIONES GENERALES DE LAS ÁREAS DE ESTANCIA	
Las áreas de estancia son las partes del área de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan una o varias actividades, debiendo asegurar su utilización no discriminatoria. Las áreas de estancia destinadas a actividades que requieran la presencia de espectadores deberán disponer de una plaza reservada para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción. Cuando las áreas de estancia incorporen aseos, vestidores o duchas, estas dispondrán como mínimo de una unidad adaptada a personas con discapacidad por cada 10 unidades o fracción.	CUMPLE
ART. 7 PARQUES Y JARDINES	
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible. En los itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena. El mobiliario urbano cumplirá lo establecido en las presentes normas. Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible a intervalos no superiores a 50m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26. Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones,	CUMPLE

servicios y actividades disponibles.	
ART. 8 SECTORES DE JUEGO	
<p>Los sectores de juego estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.</p> <p>Los elementos de juego permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.</p> <p>Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.</p> <p>Las mesas de juego accesibles reunirán las siguientes características: Plano de trabajo anchura mínima 0,80 m; Altura máxima 0,85 m; Espacio libre inferior 70x80x50cm (altura x anchura x fondo), como mínimo.</p> <p>Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.</p>	CUMPLE
ART. 9 PLAYAS URBANAS	
Las playas situadas total o parcialmente en áreas urbanas deberán disponer de puntos accesibles para todas las personas, cuyo número y ubicación será determinado por el Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo al grado de utilización de las playas.	NO PROCEDE
CAPÍTULO V: ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	
ART. 10: Condiciones generales de los elementos de urbanización.	
a. Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.	CUMPLE
ART. 11: Pavimentos.	
Su colocación y mantenimiento en itinerarios peatonales accesibles, asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.	CUMPLE
ART. 12: Rejillas, alcorques y tapas de instalación.	
Enrasadas con el nivel del pavimento circundante cumpliendo: en áreas de uso peatonal: Ø max.= 1,00 cm; en calzada Ø max.= 2,50 cm	CUMPLE
ART. 14: Rampas.	
a. Ancho mínimo: 1,80 m.	CUMPLE
b. Longitud máxima del tramo: 10,00 m.	CUMPLE
c. Pendiente longitudinal máx: 10% hasta 3,00m – 8% hasta 10,00m.	CUMPLE
d. Pendiente transversal máx: 2%.	CUMPLE
e. Ancho de los rellanos:	
Con cambio de sentido: Ancho rampa, min 1,80m.	CUMPLE
Sin cambio de sentido: Ancho rampa, min 1,50m.	CUMPLE
f. Espacio al inicio y final de la rampa que no invada el IPA: Ancho rampa, min 1,50m.	CUMPLE
g. Extremos de la rampa de pavimento táctil indicador direccional: Ancho 1,20m.	CUMPLE

h. Iluminación en IPA 20 luxes.	
ART. 15: Escaleras.	
a. Ancho mínimo: 1,20m.	CUMPLE
b. Tramos: mínimo 3 peldaños – máximo 12 peldaños.	CUMPLE
c. Peldaños:	
Huella mínima: 30 cm.	CUMPLE
Contrahuella máxima: 16 cm.	CUMPLE
En todo caso: $54 \text{ cm} \leq 2C+H \leq 70 \text{ cm}$.	CUMPLE
Rellanos: Ancho escalera, mínimo 1,20 m.	CUMPLE
ART. 16: Ascensores.	
a. Sin resaltes entre el pavimento del IPA y el acceso al ascensor.	NO PROCEDE
b. Separación máxima entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior: 35 mm.	NO PROCEDE
c. Cabinas:	NO PROCEDE
De una puerta o dos enfrentadas: 1,10 m x 1,40 m.	NO PROCEDE
De dos puertas en ángulo: 1,40 m x 1,40 m.	NO PROCEDE
d. Ancho de paso mínimo: 1,00 m.	NO PROCEDE
e. Sección transversal del pasamanos de dimensiones entre 30 y 45 mm.	NO PROCEDE
f. Espacio entre pasamanos y pared mínimo 35 mm.	NO PROCEDE
g. Altura del borde superior pasamanos $900 \pm 25 \text{ mm}$.	NO PROCEDE
h. Altura botonera: entre 0,70 y 1,20 m.	NO PROCEDE
ART. 17: Escaleras mecánicas y tapices rodantes.	
b. Pendiente máxima: 12%.	NO PROCEDE
c. Superficie móvil horizontal que deberá discurrir antes de generar peldaños o superficie inclinada: 0,80 m.	NO PROCEDE
CAPÍTULO VI: CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEATONALES E ITINERARIOS VEHICULARES	
ART. 20 Vados peatonales.	
a. En ningún caso invadirá el IPA que transcurre por la acera. Por lo que sólo se admiten estrechamientos mínimos de 1,50 m.	CUMPLE
b. El encuentro entre el vado y la calzada deberá estar enrasado.	CUMPLE
c. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de la calzada será de 1,80 m.	CUMPLE
d. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante con señalización táctil según art. 45 y 46.	CUMPLE
e. Pendiente longitudinal máxima:	CUMPLE
k. Para tramos inclinados de hasta 2,00 m: 10%	CUMPLE
l. Para tramos inclinados de hasta 2,50 m: 8%	CUMPLE
f. Cuando no sea posible salvar el desnivel mediante un vado de 1 ó 3 pendientes, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada con planos inclinados de pendiente máxima longitudinal del 8%.	CUMPLE

ART. 21 Pasos de peatones.	
a. Ancho de paso mayor o igual al de los vados de peatones que los limitan. (mínimo 1,80 m).	CUMPLE
b. Cuando no se puedan cumplir estas condiciones, se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada; encuentro resuelto mediante bordillo rebajado con pendiente $\leq 12\%$.	CUMPLE
ART. 23 Semáforos.	
Estarán regulados para poder cruzar a una velocidad de 50 cm/seg.	NO PROCEDE
CAPÍTULO VII: URBANIZACIÓN DE FRENTEROS DE PARCELAS	
ART. 24 Condiciones generales.	
Los frentes de la parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.	
CAPÍTULO VIII: MOBILIARIO URBANO	
ART. 25 Condiciones generales de ubicación y diseño.	
Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.	
ART. 26 Bancos.	
Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 y 0,45 m. Tendrá una altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos. A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.	CUMPLE
ART. 27 Fuentes de agua potable.	
El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable contará con al menos un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo. Contará con un área de utilización de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos. Se impedirá la acumulación de agua, mediante la disposición de rejillas que cumplan las especificaciones de las presentes normas.	CUMPLE
ART. 28 Papeleros y Contenedores para depósito y recogida de residuos.	
En las papeleros y contenedores enterrados la altura de boca estará situada entre 0,70 y 0,90 m.	CUMPLE
ART. 29 Bolardos.	
	NO PROCEDE
ART. 30: Elementos de protección del peatón.	
a. Altura mínima: 0,90m para altura menor de 6,00 m. 1,10m para alturas superiores a 6,00 m.	CUMPLE

b. Obligación pasamanos dobles a ambos lados.	CUMPLE
c. Altura pasamanos superior: 0,95 – 1,05m.	CUMPLE
d. Altura pasamanos inferior: 0,65 – 0,75m.	CUMPLE
e. Ancho de agarre: entre 4,5 y 5 cm.	CUMPLE
f. Prolongación: 30cm.	
g. Separación mínima de la pared: 4cm.	CUMPLE
h. Pasamanos central para anchos superiores a 4,00 m.	CUMPLE
ART. 31 Elementos de señalización e iluminación.	
Se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.	CUMPLE
ART. 32 Otros elementos.	
Las máquinas expendedoras, teléfonos públicos, cajeros automáticos y otros elementos deberán ser accesibles a todas las personas.	CUMPLE
ART. 33 Elementos vinculados a actividades comerciales.	
Los elementos vinculados a las actividades comerciales deberán ser accesibles a todas las personas y en ningún caso invadirán o alterarán el itinerario peatonal accesible. Los elementos voladizos estarán a una altura superior a 2,20 m.	CUMPLE
ART. 34 Cabinas de aseo público accesibles.	
Cuando se instalen cabinas o aseos públicos en áreas de uso peatonal, una de cada diez o fracción deberá ser accesible.	CUMPLE
CAPÍTULO IX: ELEMENTOS VINCULADOS AL TRANSPORTE	
ART. 35 Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.	
Como mínimo una de cada 40 plazas o fracción será reservada y cumplirá los siguientes requisitos: Deberán ubicarse lo más próximas posibles a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares. Dimensión mínima 5,00 m x 2,20 m con zona de aproximación lateral de 1,50 m ancho.	CUMPLE
ART. 36 Paradas y marquesinas	
Se situarán próximas al itinerario peatonal accesible y estarán conectadas con este de forma accesible y sin invadirlo.	CUMPLE
ART. 37 Entradas y salidas de vehículos.	
Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos no podrán invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.	CUMPLE
ART. 38 Carriles reservados al tránsito de bicicletas.	
Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.	CUMPLE
CAPÍTULO X: OBRAS E INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA.	
ART. 39 Condiciones generales de las obras e intervenciones en la vía pública.	

Las obras e intervenciones que se realicen en la vía pública deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad y seguridad en los itinerarios peatonales.	CUMPLE
CAPÍTULO XI: SEÑALIZACIÓN Y COMUNICACIÓN SENSORIAL	
ART. 40 Condiciones generales de la señalización y comunicación sensorial.	
Todo sistema de señalización y comunicación que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todos a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas.	CUMPLE
ART. 41 Características de la señalización visual y acústica.	
Los rótulos, carteles y plafones informativos se diseñarán siguiendo los siguientes criterios: La información del rótulo debe ser concisa, básica y con símbolos sencillos. Se situarán en lugares bien iluminados evitando sombras y reflejos. Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten la aproximación o impidan su fácil lectura. Cuando se ubiquen en planos horizontales tendrán una inclinación entre 30º y 45º. El tamaño de las letras y el contraste entre fondo y figura se acogerán a las siguientes condiciones: fuente tipo Sans Serif y tamaño determinado por la distancia de lectura según tabla de norma.	
ART. 42 Aplicaciones reguladas de la señalización visual y acústica.	
En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles. La numeración de cada parcela o portal deberá ubicarse en sitio visible.	CUMPLE
ART. 43 Aplicaciones del Símbolo Internacional de Accesibilidad.	
El acceso y posibilidades de uso de espacios, instalaciones y servicios accesibles se deberá señalar permanentemente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad homologado.	CUMPLE
ART. 44 Características de la señalización táctil.	
En todo itinerario peatonal accesible se aplicarán las condiciones de diseño e instalación de señales siguientes: Se ubicarán los caracteres en braille en la parte inferior izquierda, a una distancia mínima de 1cm y máxima de 3 cm del margen izquierdo e inferior del rótulo. Los símbolos y pictogramas deberán ser de fácil comprensión. Los pictogramas indicadores de accesibilidad deberán seguir los parámetros establecidos por la norma ISO 7000:2004 La altura de los símbolos no será inferior a los 3cm. El relieve tendrá entre 1mm y 5mm para las letras y 2mm para los símbolos.	CUMPLE
ART. 45 Tipos de pavimento táctil en itinerarios peatonales accesibles.	
Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto. Pavimento táctil indicador direccional, acabado superficial continuo de	CUMPLE

<p>acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5mm. Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro, acabado con botones de forma troncocónica y altura máxima 4mm, siendo el resto de características las indicadas en la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.</p>	
<p>ART. 46 Aplicaciones del pavimento táctil indicador.</p>	
<p>Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, este se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura 0,40m. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma: En rampas, escaleras y delante de ascensores, se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional de ancho 1,20 m. En los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80m ente la línea de fachada y el comienzo del vado peatonal.</p>	<p>CUMPLE</p>
<p>ART. 47 Comunicación Interactiva.</p>	
<p>Los elementos manipulables se instalarán en espacios fácilmente localizables y accesibles, y cumplirán las características dispuestas en la presente norma. La información principal contenida en los elementos manipulables será accesible mediante la incorporación de macrocaracteres, altorrelieve y braille, incorporándose dispositivos de información sonora. Las pantallas se situarán a una altura entre 1,00m y 1,40m en plano inclinado ente 15º y 30º.</p>	<p>NO PROCEDE</p>

4.7 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010. NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA.

El presente Plan Parcial determina una ordenación detallada de los suelos destinados al uso residencial que permite cumplir con las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas.

El planeamiento determina los espacios públicos y privados que garantizan que determinadas estancias de las viviendas tengan iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad.

El plano de Ordenación de la Edificación Privada, establece el área de movimiento de las edificaciones que garantiza unas dimensiones superiores a las exigibles en el punto I.A.1.1. del anexo 1 del Decreto 29/2010.