

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

OLEIROS

Urbanismo

Acordo pleno data 9.07.2014, de aprobación definitiva texto refundido Plan Parcial Sector Sud-7 e normativa. Expte. FG nº 566

A N U N C I O

Expte. FG nº 566

Polo Concello Pleno, en sesión extraordinaria celebrada o día 9 de xullo de 2014, acordouse entre outros:

- Aprobar definitivamente o documento denominado PLAN PARCIAL SUD-7 "A PEZOCA", OLEIROS. Doc. Refundido de 13.06.2014 nº 8612, e archivar o documento nº 14837 de 31.10.2013, ao quedar substituído polo que se aprobou.

Faise constar que con esta mesma data se remitiu a documentación establecida no art. 92 da Lei 9/2002 á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

Recursos.- O Plan Parcial é unha disposición xeral polo que contra o mesmo poderá interpoñer recurso contencioso/ administrativo ante a Sala do Contencioso Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, de conformidade co artigo 10 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, no prazo de dous meses, a contar do día seguinte ao da publicación desta disposición.

En cumprimento do disposto no art. 92.2 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, publícase a normativa e as ordenanzas que se relacionan a continuación, advertíndose que non entrará en vigor ata que transcorran 15 días hábiles desde a presente publicación (art. 70.2 da Lei 7/1985 de 2 de abril).

Oleiros, 21 de xullo de 2014.

O Alcalde-Presidente,

Asdo.: Angel García Seoane.

Ordenanzas Reguladoras a continuación:

3. ORDENANZAS REGULADORAS

3.1 NORMAS XERAIS

3.1.1 Natureza, ámbito e vixencia

1. O presente Plan Parcial desenvolve o solo urbanizable SUD-7 "A Pezoca" do Concello de Oleiros.
2. O Plan Parcial non entrará en vigor hasta a publicación no D.O.G. dos textos íntegros do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística no B.O.P, se complementará co establecido no artigo 92.3 da LOUG e haxa transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da Lei 7/85, de 2 de abril, de as Cortes Xerais e o artigo 217 da Lei 5/97 de 22 de Xullo da Administración Local de Galicia. A súa vixencia será indefinida.

3. As presentes Ordenanzas serán de aplicación obrigatoria para a redacción de Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización, de Edificación e de Parcelación, tanto privadas como de carácter público que se pretenda realizar dentro do ámbito do Plan Parcial.

3.1.2 Relación co P.X.O.M. do Concello de Oleiros

Nos puntos non contemplados no presente Plan Parcial, estarase ao disposto no P.X.O.M. do Concello de Oleiros.

3.1.3 Alcance Normativo dos documentos

1. O alcance normativo do Plan Parcial deriva do contido normativo dos documentos que o integran.
2. A documentación que debe integrar o Plan Parcial establece no art. 65 da L.O.U.G.

3. A cartografía a escala 1:500 que constitúe a base gráfica sobre a que se debuxou a planimetría terá o carácter de cartografía municipal oficial e o seu uso será obrigatorio para refrexar o emprazamento e determinacións das actuacións de planeamento ou de petición de licenza urbanística. O Concello poderá crear a correspondente Ordenanza para a expedición de copias reproducibles da cartografía oficial.

3.1.4 Modificacións

A modificación de calquera dos elementos do Plan Parcial axustarase ao previsto na LOUG no art. 94, e no previsto, ao disposto por estas Ordenanzas.

3.1.5 Desenvolvemento obrigatorio

Para a execución do Plan Parcial redactarase obrigatoriamente o Proxecto de Urbanización correspondente.

3.1.6 Estudos de Detalle

Poderanse redactar Estudos de Detalle, para completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes, ordenar os volumes edificables e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento. Sen alterar as condicións desta Ordenanza e dentro das parcelas correspondentes.

3.1.7 Sistema de actuación

Fixase como sistema de actuación o de COMPENSACION. Este sistema só poderá ser substituído por algún dos contemplados na Lei 9/2002 e nos supostos establecidos no Regulamento. Calquera cambio do sistema de actuación debера acompañarse do análises da súa repercusión no estudo económico-financieiro.

3.1.8 Definicións

A efectos destas Normas, os termos que conteñen veñen recollidos na Normativa do Plan Xeral, por tanto a súa definición remítese ao artigo 109 do PXOM.

3.2 NORMAS COMUNES DA EDIFICACION

3.2.1 Parámetros e determinacións reguladoras

A edificación no ámbito do Plan Parcial adecuarase ao tipo de edificación definida nos planos de ordenación e aos parámetros definidos polos cadros de características que terán carácter de máximos.

3.2.2 Condicións xerais de uso

Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza neles.

As compatibilidades de uso se establecen en cada Ordenanza debéndose cumprir en todo caso as normas xerais de uso do PXOM.

3.2.3 Liñas de edificación

Son as definidas por este documento para cada planta

A edificación sobre rasante deberá desenvolverse dentro dos límites da liña de edificación definidas pola envolvente máxima indicada nos planos de ordenación 0.07 para as plantas baixas, 0.08 para as plantas primeira, segunda a terceira e 0.09 para as plantas baixo cubertas.

A edificación baixo rasante deberá desenvolverse dentro dos límites da liña de edificación definida pola envolvente máxima indicada no planos de ordenación 0.06

3.2.4 Superficie edificable computable

Establecese a edificabilidade computable por cada bloque residencial repartindo a edificabilidade máxima entre o número de vivendas que se permiten como máximo en cada un deles.

3.2.5 Alturas reguladora de plantas

Para o uso residencial establececese que:

A altura de plantas será a comprendida entre os mínimos e máximos fixados pola normativa de habitabilidade de aplicación no momento da solicitude da licenza de obras, en todo caso establécense 2,60 m segundo se fixa no Plan Xeral.

A altura dos sotos e semisotos cando estean dedicados a garaxe poderán ter unha altura libre mínima fixada polo DB-SUA e en todo caso a establecida no Plan Xeral en 2,20 m.

Para o uso non residencial establececese unha altura máxima de planta 4,00 m de altura entre caras de forxados.

3.2.6 Condicións estéticas

Estarase ao disposto no PXOM, tamén terán que cumprir as especificacións do art. 17 das Normas complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provincial, relativo a armonización.

Todos os paramentos externos das edificacións deberán ter un tratamento uniforme de fachada.

3.3 NORMAS PARTICULARES DAS EDIFICACIONES

3.3.1 Ordenanza A - Edificación aberta vivenda colectiva

1. Delimitación: Aplicarase esta Ordenanza aos bloques residenciais edificables destinados a vivenda colectiva, sinalados nos planos como Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2), Bloque1 (P3), Bloque2 (P3), Bloque3 (P3), Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4).

2. Fíxase un tipo de ordenación de bloques abertos de vivenda colectiva. Cada bloque ten asignado un número máximo de vivendas permitidas, definidos nos planos de ordenación volumétrica e nos cadros de características correspondentes.

3. Parámetros e condicións da edificación.

Nos planos de ordenación volumétrica establececese a ocupación máxima sobre e baixo rasante por cada planta da edificación, non podendo superarse dita liña máxima. A edificabilidade máxima asignada a cada bloque ven definida nos cadros dos planos de ordenación volumétrica.

A altura máxima de cada bloque por número de plantas ven definida nos cadros de ordenación volumétrica, non podendo superarse os 13,50 m.

Por riba da altura máxima (aproveitamento baixo cuberta) autorízase o uso de vivenda nos bloques Bloque2 (P3), Bloque3 (P3), Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4) sempre que estean vinculados por escaleira interior coa planta inmediatamente inferior do edificio e estar inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definidos no art. 113.6 do PXOM. Tamén poderá destinarse o aproveitamento baixo cuberta a usos complementarios da edificación como rochos e todo tipo de instalacións, sempre cumprindo o artigo 113.6 do PXOM e as condicións das Normas de Habitabilidade vixentes no momento da solicitude da licencia. En calquera caso o aproveitamento baixo cuberta sempre será computable. No resto dos bloques, Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2) y Bloque1 (P3), non se autoriza o aproveitamento baixo cuberta para ningún uso.

O acceso as plantas baixo rasante do resto de parcelas privadas será obrigatoriamente dentro do ancho máximo que define o plano de ordenación volumétrica O.07

Os espazos libres da edificación serán tratados como beirarúas e xardíns privados, podéndose cerrar con muro o perímetro da parcela nas condicións establecidas no PXOM, excepto na parcela 4, onde o espacio libre de edificación sobre rasante (ocupado en subsuelo polos garaxes das edificacións) aínda sendo de titularidade privada, se destina a uso público, impedindo o seu peche e permitindo a continuidade de tránsito peonil entre os viais e os equipamentos públicos a través do mesmo.

4. Usos

O uso característico será o residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva libre nos bloques Bloque2 (P3), Bloque3 (P3), Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4); e residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva baixo algún réxime de protección nos bloques Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2) y Bloque1 (P3).

Será obrigatorio o uso residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva nas plantas baixas dos bloques Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2) y Bloque1 (P3) e permítese o uso residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva nas plantas baixas dos bloques Bloque2 (P3) e Bloque3 (P3). Non se permite o uso residencial de vivenda plurifamiliar nas plantas baixas dos bloques Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4).

Como usos complementarios nas plantas baixas dos bloques Bloque2 (P3), Bloque3 (P3) Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4) autorízanse os seguintes:

- comercial en categorías 2ª e 3ª
- oficinas
- salas de reunión
- sanitario
- sociocultural

- administración pública
- relixioso
- recreativo
- deportivo
- garaxe aparcamento en categoría 1ª

5. Permítese o uso de azoteas ou terrazas vinculadas as vivendas, sempre dentro da envolvente máxima ou sólido capaz que se xenera ó cumprir os parámetros de altura máxima permitida do edificio e a xeometría das cubertas definida no artigo 113.6 do PXOM.

6. Os accesos ás parcelas serán a través do viario e espazos de uso público.

7. Permítese voos sobre a liña de edificación de planta baixa e ocuparán como máximo o establecido no plano de ordenación volumétrica 0.08.

8. Cumprirase o artigo 95 do PXOM, sendo obrigatoria a previsión de dúas prazas de aparcamento na parcela por cada unidade de vivenda, agás cando sexan iguais ou menores a 40 m² onde será obrigatoria a previsión dunha praza de aparcamento por cada unidade de vivenda.

Nas actuacións destinadas a construción de vivendas suxeitas a calquera tipo de protección, será obrigatoria a previsión dunha praza de aparcamento por cada unidade de vivenda protexida.

Ademais, será obrigatoria a previsión de dúas prazas de aparcamento na parcela por cada 150 m² de edificación ou fracción destinada a usos complementarios, ou as maiores dotacións esixidas pola normativa de usos.

9. Os espazos libres de edificación poderán utilizarse para as instalacións e elementos de ocio e lecer, poderán ser ocupados por sotos en toda a superficie refrexada no plano 0.06 "Ocupación volumétrica, ocupación máxima baixo rasante" para cada parcela.

10. As liñas de edificación e disposición das edificacións sobre rasante dentro das parcelas poderán modificarse mediante a redacción dun Estudo de Detalle, así coma os accesos a garaxes.

11. Conforme ao artigo 46.6 da LOUG, computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 m² vinculados a vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogos.

12. Calquera norma de deseño non contemplada neste Plan Parcial rexerese polo PXOM do Concello de Oleiros, e en concreto polo establecido na ordenanza 5 de edificación aberta.

3.3.2 Ordenanza B - Equipamento comunitario público

Será de aplicación ás parcelas de equipamento público. Os usos serán regulados polo artigo 121 da normativa do PXOM de Oleiros.

3.3.3 Ordenanza C - Zonas verdes e Espazos libres públicos

Será de aplicación ás parcelas de espazos libres, zona verde 1 e zona verde 2. Na súa execución estarase ao establecido no artigo 122 da normativa do PXOM de Oleiros.

3.3.4 Servizos Técnicos

Será de aplicación ás parcelas PS1, PS2, PS3, PS4, PS5 y PS6. Os equipos de infraestructuras comunitarias, centros de transformación, equipos de telecomunicacións, contenedores de residuos, etc...deberán situarse dentro das parcelas mencionadas, sempre que sexa posible soterrados, e quedarán definidas no proxecto de urbanización. Na medida do posible, a cota de pavimento acabado de dichas parcelas coincidirá coa das beirarúas perimetrais. O material empregado no seu pavimento, na zona ocupada polas infraestructuras, será semellante ó empregado nas beirarúas adxacentes.

Prohíbese o peche das mencionadas parcelas excepto a execución de barreiras de protección cando fosen necesarias polas condicións de seguridade.

3.3.5 Memoria xustificativa do cumprimento da normativa vixente en materia de habitabilidade

Tal como determina no artigo 4 o decreto 29/2010, do 4 de Marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas, os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa da súa adecuación a estas normas.

O Plan Parcial establece as determinacións en temas de ubicación e orientación das parcelas destinadas ás edificacións, permitindo desenvolver nelas proxectos edificatorios con boas condicións de iluminación e soleamento, así como a súa idónea relación co exterior. O Plan Parcial adecúa a Ordenanza de edificación do Plan Xeral, respectando e promovendo os criterios de habitabilidade do decreto 29/2010.

- A altura das edificacións, B+3+BC é proporcionada aos espazos libres privativos da mazá.
- Respetanse os recuamentos que establece a ordenanza de aplicación. O Plan Parcial grafía o area de movemento das edificacións.
- A propia disposición das parcelas garante a continuidade espacial e de deseño dos espazos libres continuando os espazos libres públicos cos privados.
- As dimensións destes espazos non resultan inferiores ás esixibles segundo o punto I.A.1.1 do anexo I a este decreto para os solos sen planeamento.

- I.A.1.1. Condicións de vivenda exterior:

a) As vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior. Para estes efectos, as vivendas deberán cumprir coas determinacións sobre vivenda exterior definidas polo planeamento relativas, como mínimo, ás condicións dos espazos exteriores a que poderán abrirse os ocos de ventilación e iluminación da estancia maior das vivendas.

b) No caso de que non exista planeamento aprobado ou cando este non defina as condicións de vivenda exterior, a estancia maior, en todos os casos, e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:

- Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo planeamento ou considerados como tales pola normativa urbanística aplicable.
- Patios de cuarteirón ou espazos libres públicos ou privados onde sexa posible inscribir, fóra da proxección dos voos interiores, un círculo de diámetro 0,7 H (sendo H a media ponderada da máxima altura de coroación, permitida pola lexislación urbanística aplicable, dos edificios que conformen o espazo libre).

c) Polo menos a estancia maior, e outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos espazos exteriores indicados nos puntos anteriores deste punto. Agás que o planeamento aplicable determine outra cousa, o resto das estancias e as cociñas das vivendas poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior ben a través dos ditos espazos exteriores ou a través dos patios interiores previstos no punto I.B.2.”

3.4 NORMAS DE URBANIZACION

3.4.1 Cumprimento da normativa municipal para obras de urbanización

Para la execución del Plan Parcial e obrigatorio a redacción dun Proxecto de Urbanización de acordo co establecido nesta Norma e as especificacións recollidas no capítulo VII das Normas de Urbanización do PXOM de Oleiros, así como da Ordenanza para a redacción de Proxectos de Urbanización, control de obras e recepción destas do Concello de Oleiros.

2014/8335