



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

OLEIROS

Urbanismo

Publicación Ordenanzas Reguladoras Modif. Puntual do Plan Parcial Sector SUD-11. Dorneda.Campo de Golf. Doc.Refundido aprobado definitivamente polo Concello Pleno en data 28-abril-2014. Expte. FG nº 560

A N U N C I O

Expte. FG nº 560

Polo Concello Pleno, en sesión extraordinaria celebrada o día **28 de abril de 2014**, acordouse entre outros:

- Aprobar definitivamente o documento denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO SECTOR SUD-11. DORNEDA-CAMPO DE GOLF. Doc. Refundido 24.03.2014 nº 3764 e archivar o documento nº 3872 de 03.04.2013 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.

Contra o presente acordo, que pon fin á vía administrativa, podería interpor recurso de reposición con carácter potestativo, no prazo DUN MES, que se computará desde o día seguinte á notificación da mesma, perante o mesmo órgano que a dictou (ó abeiro do disposto polos art. 116 da Lei 30/92, do R.X.A.PPA.C.).

Támén poderá contra esta Resolución interpor, no prazo de DOUS MESES, recurso contencioso-administrativo perante a Orde Xurisdiccional Contencioso-Administrativo, de conformidade cos arts. 8, 9 e 10 da Lei 29/98, reguladora da xurisdicción contencioso-administrativa.

Sen prexuízo da facultade de interposición do recurso extraordinario de revisión para os supostos e prazos previstos polo artigo 118 da Lei 30/92.

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, 8 de maio de 2014.

O Alcalde-Presidente,

Asdo.: Angel García Seoane.

Ordenanzas Reguladoras a continuación:

TÍTULO 2. ORDENANZAS REGULADORAS

OR.1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 ÁMBITO, MARCO LEGAL Y VIGENCIA

Art 1. Ámbito

El presente Plan Parcial desarrolla el sector SUD-11. DORNEDA. CAMPO DE GOLF localizado en Suelo Urbanizable Delimitado definido por el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros.

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 sector SUD-11 del PGOM de Oleiros.

Art 2. Marco Legal Art. 2.1 Relación con el PGOM de Oleiros:

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

Art. 2.2 Alcance normativo del Plan Parcial:

El alcance normativo del Plan deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran y que tendrán carácter obligatorio. Dichos documentos son los siguientes:

Memoria Justificativa de Ordenación

Ordenanzas reguladoras

Planos de ordenación urbanística

Estudio Económico y financiero

Plan de Etapas

Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico

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

Art. 2.3 Modificaciones:

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en los artículos 93 y 94 de la LOUGA 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.

Art. 2.4 Documentos obligados para desarrollar el presente Plan Parcial:

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización correspondiente, para la totalidad del sector, que deberá resolver la conexión a los servicios generales. Los usos y tipologías fijados en el presente plan parcial son inalterables, la modificación de alineaciones, así como el desarrollo de las áreas destinadas a los usos terciarios exigirán la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para la composición de los volúmenes cuando no están definidos.

El Sistema General de Castro de Xaz se desarrollará mediante el Plan Especial vigente que existe a tales efectos. El desarrollo de dicho Plan Especial tendrá previamente la conformidad de la Consellería de Cultura.

Art. 2.5 Adecuación al Plan Parcial

El Proyecto de urbanización se adecuará a lo previsto en el presente Plan Parcial. Las cotas de implantación de 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.

Art. 2.6 Normativa de aplicación

- PGOM de Oleiros. Documento con aprobación definitiva con carácter parcial por la Orden de 11 de Marzo, sobre aprobación definitiva del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.
- Ley 9/2002, de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA)
- Ley 15/2004 de 29 de Diciembre de modificación de la Ley 9/2002.

- Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
- Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- La Ley 8/1997, de 20 de Agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia y el 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.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 29/2010, de 4 de Marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas en Galicia.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 8/2012, de 29 de Junio, de Vivienda de Galicia
- Cualquier normativa vigente que sea de aplicación

Art 3. Tramitación

El presente Plan Parcial cumplirá con las tramitaciones reflejadas en el artículo 86.1 de la LOUGA para planeamiento de desarrollo. Una vez se haya cumplido con las tramitaciones se procederá a la aprobación definitiva del Plan Parcial por parte del órgano municipal correspondiente según el artículo 89 de la LOUGA.

Art 4. Vigencia

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el Diario Oficial de Galicia (DOG) de los textos íntegros de acuerdo de aprobación definitiva, de la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), se cumpla lo establecido en el artículo 92 de la LOUGA 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.

Art 5. Ejecutividad, publicidad y obligatoriedad del Plan Parcial

La ejecutividad de las determinaciones del presente Plan Parcial serán inmediatas una vez entre el vigor según lo dispuesto en el artículo anterior.

El presente Plan Parcial, será documento público y podrá ser consultado por cualquier ciudadano y 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 sector SUD-11, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a la misma.

1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art 6. Definición

El Título I de la LOUGA, será de aplicación en lo referente a las facultades del derecho de propiedad, relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación

Art 7. Clasificación del suelo

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la LOUGA, el PGOM de Oleiros en su artículo 51 diferencia entre los suelos urbanizables de limitados y los no delimitados Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no tengan la condición de Suelo Urbano, de Núcleo Rural, ni Rústico y puedan ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la Ley.

El Suelo Urbanizable Delimitado o Inmediato es el comprendido en sectores delimitados que tengan establecidos los plazos de ejecución y las condiciones para su transformación y desarrollo del Plan General. Se incluyen en esta categoría los terrenos contiguos al suelo urbano que el PGOM ha considerado adecuados para ser urbanizados.

El artículo 56 del PGOM de Oleiros establece como Sector de Suelo Urbanizable Delimitado el sector SUD-11 sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial, con los siguientes parámetros urbanísticos:

Código	Nombre	E bruta	Densidad	Uso global
SUD-11	Dorneda. Campo de Golf	0,111m ² / m ²	6 viv/Ha	Residencial terciario

El artículo 67 del PGOM de Oleiros establece las determinaciones para el desarrollo del sector SUD-11. Dorneda. Campo de Golf.

El presente Plan Parcial tiene establecidos los siguientes usos dentro de su ordenación:

ZONA	USO
SGEL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE Y ZONA VERDE
SGEQ	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
SLEL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE Y ZONA VERDE
SLEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
RF	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
RP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA
RB-1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE
RB-2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR de PROTECCIÓN PÚBLICA
TER	TERCIARIO
GOLF	GOLF
PT	PARCELA TÉCNICA
CT	PARCELA PARA CENTRO DE TRANSFORMACION
ICT	PARCELA PARA INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIÓN

Art 8. Derechos y deberes de la propiedad en Suelo Urbanizable

Son los establecidos en los artículos 21 y 22 de la LOUGA.

1.3 PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Art 9. Presupuestos de la ejecución

La ejecución del planeamiento requerirá la aprobación de la ordenación detallada en el presente Plan Parcial. Constituye así mismo un presupuesto de la ejecución del planeamiento la necesidad de aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Art 10. Proyecto de Urbanización

Objetos y contenido:

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 2.5 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.

Documentación:

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.

Así mismo, el Proyecto de Urbanización incluirá el refuerzo de conexiones a sistemas generales viarios y redes de infraestructuras (media tensión, abastecimiento, pluviales, residuales, gas y telecomunicaciones).

Medidas correctoras derivadas de la Intervención Arqueológica Previa realizada mediante sondeos manuales, para las parcelas afectadas por la protección del Castro de Xaz: El Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las

parcelas afectadas por la protección del Castro contemplando la nivelación de las mismas, y documentará una a una dichas parcelas, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Así mismo, y según las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones), el control arqueológico relativo a los trabajos de limpieza de vegetación y de movimientos de tierra de las obras previstas se hará extensivo a todo el ámbito de Plan Parcial. Para ello, antes del inicio de las obras de urbanización se presentará para su autorización por el órgano competente de la Consellería de Cultura, un Proyecto de Control Arqueológico de dichos trabajos de limpieza y movimientos de tierra, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el Decreto 199/1997. Los trabajos de desbroce, limpieza y movimiento de tierras de dichas obras, no podrán iniciarse hasta que dicho proyecto no sea autorizado.

Art 11. Sistema de actuación

El sector SUD-11 se ejecutará por el sistema de Compensación en aplicación del artículo 15 del PGOM de Oleiros y según se especifica en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la Asociación Gestora para el desarrollo del sector.

OR.2 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

2.1. DISPOSICIONES GENERALES

Art 12. Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto, regular las condiciones aplicables a las construcciones y edificaciones que se realicen dentro del sector SUD-11 del PGOM de Oleiros.

Serán de aplicación con carácter general, independientemente de las propias ordenanzas particulares de la edificación establecidas en el apartado OR.5 de esta normativa.

Art 13. Normativa de aplicación

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

Art 14. 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.

Art 15. Definiciones

Alineación:

Línea límite de parcela que la separa de los espacios libres públicos.

Alineación Oficial:

Las alineaciones adquieren carácter de oficiales a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial. Pueden encontrarse bien en los planos de ordenación, bien en la Normativa.

Línea de edificación:

Es aquella línea que la futura edificación no podrá sobrepasar, salvo con vuelos cuando éstos sean permitidos. La línea de edificación puede ser exterior o interior.

Exterior: cuando se refiere a la fachada de la edificación que da frente a espacios libres públicos o a los privados que limiten con aquellos. Interior: cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior. A su vez ésta puede ser:

- a. Línea de edificación interior en planta piso: es aquella que no puede ser rebasada por la edificación, salvo por la prolongación de la planta baja.
- b. Línea de edificación interior en planta baja: es aquella que sólo puede ser alcanzada por la prolongación de la planta baja, o por la edificación de planta baja al interior de la parcela que acoge la edificación principal.

Parcela edificable:

Es la parte del solar donde se permite situar la edificación comprendida entre la línea de edificación exterior y la línea de edificación interior.

Retranqueo:

Es el ancho de faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. Así mismo, las separaciones de la edificación respecto a los demás linderos de la parcela edificable se denominarán:

retranqueos laterales cuando se refieran a los linderos laterales, ó *retranqueos posteriores* si se refieren al lindero posterior de la parcela.

Rasante:

Es el perfil longitudinal de una calle. La cota de rasante se medirá en puntos del eje. Se utilizará *rasante del terreno* para referirse al perfil del terreno natural. Para la medición de las alturas de la edificación se tomará como referencia la rasante de la acera en contacto con las alineaciones, o la natural del terreno según se establezca en las ordenanzas particulares de zona.

Rasantes oficiales: Son las definidas en el Plan Parcial a partir de los puntos y cotas altimétricos establecidos en los planos de ordenación correspondientes.

Líneas de cornisa:

Es la línea resultante de la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta. Puede ser real o resultado de la intersección de las prolongaciones en proyección de ambos planos.

Altura de edificación:

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

1. La distancia vertical en metros medida desde la rasante de la acera a la que da frente la edificación o la del terreno en la edificación exenta, hasta la línea de cornisa.
2. Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y las plantas piso, y en los casos en los que se establezca en las condiciones generales de volumen, la planta semisótano.

Altura máxima de edificación:

Es aquella que la edificación no puede superar. Se establecerá en número máximo de plantas y/o en metros. Se habrán de respetar las dos.

Altura de pisos:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos:

Es la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de planta correspondiente.

Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la soterrada y los vuelos. En las ordenanzas de vivienda unifamiliar los aleros y cornisas no consumen ocupación hasta 0,50m.

Superficie edificada o construida por planta:

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

Superficie total edificada o construida:

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

Superficie útil:

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. La superficie útil de una planta o de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará por la cara interior de los paramentos terminados.

Coefficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad (abreviadamente edificabilidad) es la razón entre la superficie total edificada o construida y la superficie de proyección horizontal del terreno.

Puede expresarse de dos formas:

1. Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie total de un sector o polígono de ejecución incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos libres e incluso los de cesión obligatoria.
2. Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie neta de parcela o, de ser el caso, la superficie del sector o polígono de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

Patio:

Es todo espacio libre rodeado teóricamente o realmente por fachadas interiores. También será considerado patio cualquier espacio no edificado, interior a las alineaciones exteriores y que tenga su perímetro rodeado por la edificación por lo menos en dos terceras partes de su longitud total.

Patio de parcela:

Es aquel que se encuentra situado dentro de la parcela edificable.

Patio inglés:

Es el patio en fachada situado por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Pieza habitable:

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, armarios, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Local:

Es el conjunto de piezas contiguas destinadas al desarrollo y ejercicio de una determinada actividad. Se considera que el local es exterior si todas sus piezas habitables dan a una vía pública o espacio libre público, o sobre espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones de dimensión de su norma u ordenanza reguladora. Así mismo deberá cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y ventilación.

Planta baja, semisótano y sótano:

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio donde el suelo se encuentra a una altura, por encima, o como máximo a 0,90m por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,90m por debajo de la rasante, tiene el techo a más de 0,60m por encima de dicha rasante. Se entiende por sótano aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60m por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante. Si por la configuración del terreno las condiciones antes mencionadas varían a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptará en las partes de las plantas que en ese caso las cumplan en función de la superficie de la planta que mayoritariamente se encuentre en alguna de las condiciones establecida en las definiciones anteriores, o bien por partes, en aquellos casos en que las condiciones de distribución, iluminación o configuración arquitectónica así lo determine.

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

Edificio exento:

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

Edificación auxiliar:

Es aquella destinada a complementar los usos de una edificación principal. Se realizará, de ser el caso, respetando los parámetros y determinaciones de cada ordenanza.

Edificio exclusivo:

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

Cuerpo volado:

Es la superficie construida por fuera de la alineación oficial. Los vuelos sobre parcela privada no tienen consideración de cuerpos volados sino de edificación.

Art 16. Tipificación de las actuaciones de edificación

Con la intención de determinar los contenidos generales de las actuaciones de edificación y la aplicación de estas normas, se definen los siguientes tipos de actuación:

1. Actuaciones de nueva edificación

2. Actuaciones en los edificios existentes
 - a. de ampliación
 - b. de reestructuración
 - c. de rehabilitación
 - d. de consolidación
 - e. de restauración
 - f. de conservación

Art 17. Actuaciones de nueva edificación

Se incluyen en este concepto los siguientes tipos de obras:

- 1 De nueva planta: sobre solares vacantes
- 2 De sustitución: construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro existente en su lugar.
- 3 de reconstrucción: tiene por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, en su mismo lugar y reproduciendo sus características morfológicas.

Estas actuaciones se ajustarán a las normas generales de edificación de este plan parcial, así como a sus ordenanzas particulares.

Art 18. Actuaciones en los edificios existentes

Según lo establecido en el artículo 112 del PGOM

2.2 CONDICIONES DE PARCELA

Art 19. Ámbito de aplicación Las condiciones de parcela serán de aplicación en todas sus categorías, a las obras de nueva edificación que se proyecten en el sector SUD-11. Sólo se podrán considerar aptas para la edificación, las parcelas que reúnan las dimensiones requeridas para ello en las ordenanzas particulares de esta normativa.

Art 20. Segregación y agregación de parcelas

Las condiciones de segregación o agrupación de parcelas vendrán fijadas por el correspondiente proyecto de equidistribución, manteniendo siempre las condiciones fijadas por esta Normativa en cuanto a alineaciones, retranqueos, parcela mínima, etc, fijadas por las correspondientes ordenanzas de edificación.

2.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art 21. Ámbito de aplicación

Las condiciones de posición de la edificación en las parcelas serán de aplicación en todas sus categorías, a las obras de nueva edificación que se proyecten en el sector SUD-11. Sólo se podrán considerar aptas para la edificación, las parcelas que reúnan las dimensiones requeridas para ello en las ordenanzas particulares de esta normativa.

Art 22. Alineaciones

Son las definidas en el presente documento.

Art 23. Líneas de edificación

La línea de edificación coincide generalmente con la alineación salvo cuando se diferencia explícitamente en los planos de ordenación o en las ordenanzas reguladoras o implícitamente al permitir y regular retranqueos.

Art 24. Rasantes

Se considerará como rasante el perfil longitudinal de la calle.

2.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Art 25. 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.

Art 26. Ocupación

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la soterrada y los vuelos.

El coeficiente de ocupación vendrá determinado por la relación existente entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Art 27. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima establecida para el sector SUD-11 aplicando las determinaciones establecidas en el PGOM es de 127.378,66m², de los cuales el 85% debe destinarse a uso residencial y el 15% a terciario.

A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la presente Normativa.

Art 28. Cómputo de edificabilidad

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 a) de la LOUGA, se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a trastero de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos e instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

2.5 CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**Art 29. Ámbito y normativa de aplicación**

Estas condiciones establecen 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 las Normas del Hábitat Gallego aprobadas por el Decreto 262/2007, de 20 de diciembre y la nueva redacción dada por el Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 30. Medición de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia vertical y número de plantas. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, se habrán de respetar los dos. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera o del terreno, no pudiendo haber en los extremos de la fachada o fachadas, variaciones superiores a 1,2m sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario graduar la construcción adaptándola al perfil de la vía o del terreno de forma que cada ramo de fachada cumpla con esta limitación. Para la medición de altura por número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y planta baja. No se contabilizará el semisótano.

Art 31. Construcciones por encima de la altura

Las edificaciones podrán cubrirse por tejados o azoteas, y en ambos casos se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensor, calefacción, aire acondicionado, caja de escaleras, antenas y chimeneas. Todas ellas, excepto las antenas y las chimeneas, estarán inscritas dentro del plano de 30° desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3,50m sobre la máxima permitida, o la que se ejecute realmente si esta es inferior, salvo condiciones particulares reguladas por las ordenanzas correspondientes. Las vertientes de las cubiertas serán continuas y sin quiebras. El aprovechamiento bajo-cubierta podrá destinarse a usos complementarios de la edificación como trasteros o a los usos permitidos en la planta inmediata inferior siempre que su utilización esté vinculada a la misma y se cumplan las condiciones de iluminación de las Normas del Hábitat Gallego. En ordenanzas de vivienda unifamiliar se autorizan buhardillas con anchura máxima de 2,50m y altura no superior a la cumbre, siempre que se recubra del mismo material de cubierta o de vidrio que se sitúen en plano de fachada y no ocupen más de 1/3 de la longitud de cada fachada.

Art 32. Altura en edificación aislada o exenta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en su punto medio a partir de la rasante del terreno en contacto con la edificación, salvo excepciones reguladas en función de las condiciones topográficas de la parcela.

Art 33. Sótanos y semisótanos

Los sótanos no serán habitables, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones o servicio de los usos de las plantas superiores. Su altura libre no será inferior a 2,30m ni superior a 3,60m para uso

residencial. Para uso comercial la altura libre del semisótano y primer sótano no podrá ser inferior a 3,50m. Deberán tener ventilación suficiente.

Art 34. Planta baja

Salvo los edificios industriales y dotacionales, la altura libre de esta planta no será superior a 4,00m ni inferior a 2,60m.

Las plantas bajas podrán destinarse a los usos que se establezcan. En aquellas zonas donde se permita el uso de vivienda en planta baja, estará condicionado a que el suelo de esta planta, en la parte que se dedique a este uso, se sitúe como mínimo a 0,30m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. En el caso de que no existiera por debajo de esta planta, sótano o semisótano, deberá disponerse el debido aislamiento del terreno.

Cuando la ordenanza específica permita la prolongación de la planta baja, la altura máxima habrá de cumplirse en cualquier punto de la planta. Si la parcela da frente a dos vías de distinta rasante, habrá de producirse el necesario escalonado para cumplir tal condición.

Art 35. Planta piso

La altura libre de la planta piso no será inferior a 2,60m en uso residencial y 3,00m en uso terciario a excepción del uso comercial diferente de restaurantes, bares, cafés-bares y cafeterías que no podrá ser inferior a 3,50m. Para establecimientos comerciales con una superficie superior a 3.000m² la altura libre no podrá ser inferior a 4,00m.

Art 36. Edificios semienterrados

Los edificios situados en terrenos en los que, por sus condiciones topográficas, resulten piezas vivideras situadas por debajo de la rasante natural del terreno, para poder abrir huecos de ventilación e iluminación al espacio libre privado, se establecerá una separación a la caja de desmonte del terreno no inferior a la que correspondería en aplicación de la normativa que regula los patios de parcela para ese tipo de edificación.

Art 37. Entrantes, salientes y vuelos

La línea de fachada respetará la línea de edificación definida por la alineación y condiciones de retranqueo mínimos. Por fuera de esta línea sólo se autorizarán aleros de hasta 0,50m.

Art 38. Cuerpos volados cerrados

Se autorizarán por cada ordenanza con un mínimo de 1 metro. La separación lateral de otras propiedades debe ser al menos igual a la dimensión del vuelo. La altura libre inferior sobre el espacio público será como mínimo de 3,60m. No se autorizarán cuerpos volados en espacios menores de 12 metros.

Art 39. Balcones, terrazas, cornisas y aleros.

Se considerarán como cuerpos volados.

Art 40. Patios de parcela

Según el artículo 113.17 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 41. Patios de parcela abiertos o mixtos

Según el artículo 113.18 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 42. Patios mancomunados

Según el artículo 113.19 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

2.6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art 43. 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.

Art 44. Condiciones de los locales

Según el artículo 113.22 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 45. Protección

Según el artículo 113.25 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 46. Aislamiento

Según el artículo 113.26 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 47. Energía eléctrica

Según el artículo 113.27 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 48. Calefacción

Según el artículo 113.28 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 49. Aparatos elevadores

Según el artículo 113.29 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 50. Evacuación de residuos sólidos

Según el artículo 113.30 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 51. Aparcamientos obligatorios

Según el artículo 113.31 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 52. Condiciones de las instalaciones

Según el artículo 113.32 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 53. Prevención de incendios

Según el artículo 113.33 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Art 54. Control de las condiciones ambientales

Según el artículo 113.34 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

2.7 CONDICIONES ESTÉTICAS Y TRATAMIENTO DE FACHADAS

Art 55. 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.

OR.3 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**Art 56. Objeto**

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, en el Ayuntamiento de Oleiros*.

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.

Es condición imprescindible para el funcionamiento del sector la puesta en funcionamiento de la Vía Ártabra hasta el enlace con la CP-5812.

Relativo a las medidas correctoras derivadas de la Intervención Arqueológica Previa realizada mediante sondeos manuales para las parcelas afectadas por la protección del Castro de Xaz, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las parcelas afectadas por la protección del Castro contemplando la nivelación de las mismas, y documentará una a una dichas parcelas, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización. Así mismo, y según las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones), el control arqueológico relativo a los trabajos de limpieza de vegetación y de movimientos de tierra de las obras previstas se hará extensivo a todo el ámbito de Plan Parcial. Para ello, antes del inicio de las obras de urbanización se presentará para su autorización por el órgano competente de la Consellería de Cultura, un Proyecto de Control Arqueológico de dichos trabajos de limpieza y movimientos de tierra, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el Decreto 199/1997. Los trabajos de desbroce, limpieza y movimiento de tierras de dichas obras, no podrán iniciarse hasta que dicho proyecto no sea autorizado.

OR.4 NORMAS GENERALES DE USO

4.1 DISPOSICIONES GENERALES Art 57. Concepto de uso Se entiende por uso del suelo la actividad o actividades básicas a las que esté destinado en la actualidad, o a la que se proyecte destinar, de acuerdo con los criterios y determinaciones de la presente Normativa.

Dentro de un mismo edificio o instalación, podrán coexistir dos o más usos básicos, en las condiciones y dentro de los límites establecidos en estas Normas Urbanísticas.

Se considera uso global, el uso o conjunto de usos pormenorizados atribuidos a las distintas áreas que se delimitan.

Se considera uso pormenorizado o detallado, el uso o usos básicos especificados a que deben destinarse las diferentes parcelas.

Los usos se dividen en permitidos y prohibidos s/ art.93 pgom.

Serán **usos permitidos** los establecidos en base a su adecuación a cada sector de suelo, a los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.

Se consideran **usos prohibidos** todos los no comprendidos en la calificación de permitidos o autorizables.

Por la relación entre ellos, los usos pueden ser **compatibles o incompatibles**. La incompatibilidad implica la prohibición de usos en las zonas determinadas.

Se definen a continuación los usos globales/principales, permitidos en función de la compatibilidad con el uso principal, y prohibidos el resto por incompatibles.

Usos Globales	Usos Permitidos	Usos prohibidos
Residencial	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	El resto
	Vivienda plurifamiliar	
	Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª	
Deportivo Extensivo Privado	Campo de Golf, Hostelería, hotelero, religioso, Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª	El resto
Terciario	Hotelero, hostelería	El resto y en el hotelero se excluyen los apartamentos, apartahoteles y viviendas turísticas reguladas en la Ley 14/2008 de Turismo de Galicia
	Comercial	
	Oficinas	
	Recreativo	
	Garaje-Aparcamiento categoría 1ª, 2ª, 3ª	
Dotacional	Deportivo	El resto
	Docente	
	Sanitario	
	Asistencial	
	Sociocultural	
	Religioso	
	Adm. Públicas	
Servicios Urbanos		

Art 58. Relación de usos regulados por el presente Plan Parcial

Uso global: Residencial, terciario, deportivo extensivo privado. Usos compatibles: Aparcamiento, dotacional. Usos prohibidos: el resto

4.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**Art 59. Clasificación y categorías de usos globales**

Uso global Residencial: El que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. **Uso global Terciario:** El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al por menor, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros y profesionales. **Uso global Deportivo Extensivo Privado:** El uso

global deportivo extensivo privado, es al que se destina única y exclusivamente el ámbito de campo del golf, así como la finca amurallada que se añade al mismo. Comprende la actividad concreta de un campo de golf, así como las instalaciones de apoyo y complementarias al mismo, como casa club, espacios para eventos directamente relacionados y nave de mantenimiento del campo de golf. **Uso global Dotacional:** El uso global Dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que facilite y posibilite su educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar, y para proporcionarles servicios propios de la vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras. Los espacios, edificables o no, asociados a la ordenación de los sistemas generales y locales de transporte y comunicación, espacios libres y usos singulares especiales vinculados a la estructura general y orgánica del territorio se regularán por la normativa específica de sistemas.

Art 60. Usos pormenorizados

Se establecen para cada uso global los siguientes usos pormenorizados:

Uso vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de unidades familiares o asimilables.

Uso hotelero: comprende el uso terciario de servicio al público de alojamiento temporal.

Uso comercial: comprende el servicio terciario destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo no local o prestación de servicios personales.

Uso oficinas: comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a la prestación de servicios administrativos, de gestión, información, financieros o profesionales.

Uso salas de reunión y espectáculos: comprende las actividades ligadas a la vida de relación acompañadas de espectáculos.

Uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil: es el correspondiente a la guarda y estacionamiento habitual de vehículos, así como su mantenimiento.

Uso docente: comprende el uso dotacional correspondiente a las actividades formativas y de enseñanza y a las de investigación relacionadas con ellas.

Uso sanitario: comprende las actividades de prestación de asistencia médica y servicios sanitarios y hospitalarios.

Uso asistencial: comprende aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada (centros de ancianos, de minusválidos, asilos, guarderías, etc...)

Uso sociocultural: comprende las actividades culturales asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociales, etc...)

Uso religioso: comprende las actividades relacionadas con el culto.

Uso deportivo: se refiere a las actividades relacionadas con la práctica de la cultura física y del deporte.

Uso recreativo: comprende las actividades relacionadas con el ocio y el recreo tales como teatro, cine, circo, espectáculos, discotecas, música, etc..., que requieren de espacios especializados para su desarrollo.

Uso servicios urbanos: comprende aquellas dotaciones destinadas la provisión de servicios públicos de carácter específico, desarrolladas por organismos públicos o por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, mataderos, cementerios, instalaciones de comunicación, de suministro de servicios urbanísticos, etc.

Uso administración pública: comprende las dotaciones terciarias destinadas al ejercicio de la administración pública, el desarrollo de las funciones públicas institucionales y a la prestación de servicios públicos.

Uso zonas verdes y espacios libres públicos: formado básicamente por plazas, jardines y espacios libres públicos.

Uso viario y aparcamiento: formado básicamente por el viario, comunicación y aparcamiento así como carril bici.

4.3 NORMAS GENERALES DE USO RESIDENCIAL

Art 61. Concepto

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Art 62. Condiciones generales de uso residencial

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga por lo menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle, plaza o espacio libre público a que dé frente la parcela edificable. Las restantes piezas habitables contarán

con iluminación natural y relación directa con el exterior a través de un espacio libre exterior de calidad que sea público o privado. En ordenanzas de bloque abierto se entiende por vivienda exterior aquella que tiene por lo menos el salón y otra pieza habitable con frente a espacios exteriores libres de parcela donde sea posible la inscripción de un círculo de diámetro H, siendo H la altura de la edificación más desfavorable que configure dicho espacio.

Las viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial estarán, con respecto a las condiciones de programa y proyecto, a sus disposiciones legales.

Art 63. Categorías de uso residencial

Unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Plurifamiliar: es la situada en parcela o edificio constituido por varias viviendas con acceso y /o elementos comunes.

Art 64. Condiciones de habitabilidad higiénico-sanitarias

Será de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia, y del Reglamento que la desarrolla (Decreto 35/2000, de 28 de enero) o normativa que las sustituya, así como por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.. Para las condiciones de habitabilidad, se estará a lo dispuesto en el Decreto 29/2010, de 4 de Marzo por el que se aprueban las Normas de habitabilidad de Viviendas en Galicia. Se cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

4.4 NORMAS GENERALES DE USO TERCIARIO

Art 65. Concepto

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al por menor, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros y profesionales.

Art 66. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto en el PGM en los siguientes artículos, según el destino final del edificio:

Hotelero: artículo 96 Regulación del uso hotelero

Comercial: artículo 97 Regulación del uso comercial

Oficinas: artículo 98 Regulación del uso oficinas

Salas de reuniones y espectáculos: artículo 99 Regulación del uso de salas de reuniones y espectáculos.

4.5 NORMAS GENERALES DE USO DEPORTIVO EXTENSIVO PRIVADO

Art 67. Concepto Comprende la superficie de suelo destinada exclusivamente a la ejecución de un campo de golf, así como a sus instalaciones de apoyo y complementarias, entendiéndose éstas como Casa club, locales para eventos vinculados al juego de golf, deportivo y nave de mantenimiento del campo.

Art 68. Condiciones generales

El diseño del campo de golf deberá tener en cuenta la topografía existente, respetará la vegetación, y dejará sobre el río existente una servidumbre de al menos 5m a cada margen. La servidumbre tendrá sus límites cerrados con un elemento ligero, evitando acceder por ella al campo de golf. El juego se podrá establecer a un lado y otro de la servidumbre.

El campo se proyectará de 18 hoyos.

La Casa-Club, se ubicará sobre la parcela GOLF-2 (finca amurallada) en el Pazo existente. Se respetarán todos los jardines catalogados de dicha finca. En la zona donde no exista jardinería se podrá localizar una instalación de apoyo a la casa club con la edificabilidad que fija el plan parcial.

La nave de mantenimiento del campo de golf se ubicará sobre la parcela GOLF-1, será de una única planta y tendrá una altura máxima de 4,00m.

4.6 NORMAS GENERALES DE USO GARAJE-APARCAMIENTO

Art 69. Concepto

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado específicamente a la estancia de vehículos de cualquier clase para ser guardados.

Para los efectos de aplicación de esta Norma se establece la siguiente clasificación:

Categoría 1ª: garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.

Categoría 2ª: garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de parcela y espacios libres públicos.

Categoría 3ª: garaje-aparcamiento en edificio exclusivo

Las instalaciones y uso de garaje-aparcamiento deberán sujetarse a las prescripciones de estas Normas y de las ordenanzas de zona y demás disposiciones vigentes.

Art 70. Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatorio, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Queda prohibido realizar garaje-aparcamiento individualizados en todo el frente de planta baja de un edificio con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos.

Art 71. Previsión de aparcamiento

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en las Ordenanzas de aplicación, en todas las edificaciones de nueva planta deberá preverse plazas de aparcamiento bien en el interior del edificio, bien en el interior de la parcela a edificar, en suelo o subsuelo.

Las plazas mínimas de aparcamiento a prever para cada uso cumplirán con los estándares establecidos en el artículo 47.2 de la Ley 9/2002. Para la dotación de aparcamiento en edificios de viviendas, esta será de dos plazas por cada unidad de vivienda.

Las actuaciones destinadas a la construcción de viviendas sujetas a cualquier tipo de protección, el estándar de aparcamiento es de dos plazas por vivienda. No obstante, en el supuesto que la parcela permita más plazas de garaje, estas deberán venderse

o tramitarse también a precios de protección oficial.

La previsión de aparcamiento para cada uno de los usos establecidos en el presente plan parcial cumplirá con lo establecido en el siguiente cuadro:

Uso		estándar
Residencial	Libre	2 plazas / vivienda
	Protección Pública	2 plazas / vivienda
Terciario	En general	1 plaza/30 m ² c
	Comercial > 500m ² *	1 plaza/25 m ² c
Golf	Casa-club	1 plaza/150 m ² c
	Nave mantenimiento	1 plaza/20 m ² c

*En edificios con más del 60% de la superficie total destinada a usos comerciales.

Art 72. Condiciones de emplazamiento

En el subsuelo de las parcelas edificables, se podrá disponer aparcamiento más allá de la proyección vertical de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, siempre y cuando se respeten las alineaciones oficiales establecidas.

Art 73. Condiciones particulares

Se cumplirá lo establecido en el Título III, Capítulo I, artículo 105 del PGOM de Oleiros.

4.7 RESTO DE USOS

Art 74. Normativa aplicable

Para el resto de usos, será de aplicación lo establecido en el Título III, Capítulo I, del PGOM de Oleiros.

4.8 LIMITACIONES DERIVADAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Art 75.

1. La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de A Coruña. En los planos 1.1 y 1.3 que se adjuntan como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidos sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

2. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno de la aérea de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña queda sujeta a un 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 faculten 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 inducir 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 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.

3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún 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 no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

OR.5 NORMAS DE ORDENACIÓN. ORDENANZAS

Art 76. Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada y pareada. RF, RP

1 Definición

Edificación residencial unifamiliar formada por vivienda aislada o pareada.

2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RF para vivienda aislada y RP para vivienda pareada de los planos de Ordenación "0.01".

3 Usos permitidos

Residencial unifamiliar:

- Planta sótano: se destinará a cuartos de instalaciones, trastero y/o garaje.
- Planta baja: se destinará a vivienda, trastero, garaje y/o cuarto de instalaciones
- Planta tipo: se destinará únicamente a vivienda
- Planta bajo-cubierta: se destinará a vivienda, trastero o cuarto de instalaciones.

4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "0.01".

Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a trastero de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos y cuartos de instalaciones.

5 Estudio de detalle

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

6 Condiciones de parcela

Parcela mínima: Para las parcelas grafiadas con las siglas RF: 600m² de parcela mínima con un frente mínimo de 12,00m a viario público. Para las parcelas grafiadas con las siglas RP: 600m² de parcela mínima para la realización de dos viviendas pareadas mediante proyecto único y edificación simultánea. El frente mínimo de parcela será de 20,00m a viario público. Excepcionalmente se podrá autorizar la división en dos parcelas de 300m² y frente mínimo de 10m siempre que se garantice el proyecto único y la edificación simultánea.

Condiciones interiores de parcela:

7 Condiciones de edificación:

7.1 Condiciones generales:

Tipología: Parcelas con siglas RF: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar aislada. Parcelas con siglas RP: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar pareada.

Alineaciones: Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación

0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario, de la documentación gráfica.

Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será para las parcelas RF del 30%, y para las parcelas RP del 40%.

Retranqueo a viales: Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela de 2m.

Retranqueo a linderos: Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 5m. Para linderos laterales, en parcelas con siglas RF (aislada) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m. En parcelas con siglas RP (pareadas) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m en el lindero lateral contrario al adosado.

Edificaciones auxiliares: Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida. Se permiten garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y tendrán una altura máxima de 3m medidos hasta la cumbre. Deberán adosarse a la edificación principal debiendo cumplir las condiciones de retranqueo fijadas en la parcela concreta.

Aparcamiento: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá en subsuelo realizarse mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.

7.2 Condiciones de volumen y forma:

Condición de envolvente: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta.

Nº de plantas: B+1+BC

Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje.

Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados.

8 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

9 Promociones conjuntas

Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas con nomenclatura RP. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.

10 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explicación de todas las parcelas. Para las parcelas localizadas total o parcialmente sobre el área de protección del Castro, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de dichas parcelas afectadas contemplando la nivelación de las mismas, y las documentará una a una, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Art 77. Ordenanza vivienda plurifamiliar (libre y protección pública) RB

1 Definición

Edificación residencial plurifamiliar formada por bloques exentos.

2 Ámbito de aplicación.

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RB-1 para vivienda plurifamiliar libre y RB-2 para vivienda plurifamiliar de protección, de los planos de ordenación "0.01".

En el supuesto de que, en cumplimiento de la legislación de vivienda y sus actos de aplicación, se modifique el porcentaje de reserva de la vivienda plurifamiliar de protección pública, los bloques de las parcelas RB-2.2, RB-2.3 y RB-2.4 podrán destinarse, alternativamente, a vivienda plurifamiliar libre.

3 Usos permitidos

Residencial plurifamiliar:

- Planta sótano: se destinará a cuartos de instalaciones, trastero y/o garaje.
- Planta baja: se destinará a vivienda, trastero, garaje y/o cuarto de instalaciones
- Planta tipo: se destinará únicamente a vivienda
- Planta bajo-cubierta: se destinará a vivienda, trastero o cuarto de instalaciones.

4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable

Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "0.01".

Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a trastero de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos y cuartos de instalaciones.

5 Estudio de detalle

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

6 Condiciones de parcela

Parcela mínima: 1.800m²

Condiciones interiores de parcela: Se urbanizarán y ajardinarán los espacios libres privados de las parcelas.

7 Condiciones de edificación:

7.1 Condiciones generales:

Tipología: Parcelas con siglas RB-1: se admitirá únicamente vivienda plurifamiliar libre. Parcelas con siglas RB-2: se admitirá vivienda plurifamiliar libre o, alternativamente, vivienda plurifamiliar de protección pública hasta el porcentaje que resulte necesario en el supuesto de que, en cumplimiento de la legislación de vivienda y sus actos de aplicación, se modifique el porcentaje de reserva de la vivienda plurifamiliar de protección pública.

Alineaciones: Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación

0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario, de la documentación gráfica.

Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 50%.

Retranqueo a viales: Se fija un retranqueo mínimo de 3m.

Retranqueo a linderos: Será como mínimo la mitad de la altura del edificio y nunca inferior a 3m.

Separación mínima entre edificios: será H, siendo H la altura de los edificios que conforman el espacio.

Aparcamiento: Será obligatorio la previsión de dos plazas de garaje en la parcela por vivienda. El aparcamiento podrá en subsuelo realizarse mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.

7.2 Condiciones de volumen y forma:

Condición de envolvente: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta. **Nº de plantas:** B+2+BC

Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 10,50m. Por encima de la altura máxima podrá autorizarse uso de vivienda siempre que se vincule mediante escalera interior a la planta inmediatamente inferior del edificio y estar inscrito dentro del plano y altura máxima de cubierta definidos de acuerdo con el artículo 31 de la presente norma.

Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados.

8 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

9 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explicación de todas las parcelas. Para la parcela RB-2.4 localizada parcialmente sobre el área de protección del Castro, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de la misma contemplando su nivelación, y la documentará, con la intención de poder liberarla de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Art 78. Ordenanza de uso terciario TER 1 Definición

Parcela destinada a un uso terciario.

2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas TER de los planos de Ordenación "0.01".

3 Usos permitidos

Terciario Garaje-aparcamiento en categoría 1ª, 2ª y 3ª según el PGOM de Oleiros.

4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "0.01".

Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamientos y cuartos de instalaciones.

5 Estudio de detalle

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

6 Condiciones de parcela

Parcela mínima: 3.000m²

Condiciones interiores de parcela: Se urbanizarán y ajardinarán los espacios libres privados de las parcelas.

7 Condiciones de edificación:

7.1 Condiciones generales:

Tipología: Edificación exenta

Alineaciones: Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación

0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario, de la documentación gráfica.

Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 50%. Para la parcela TER-1, en la zona fuera del área de movimiento de la edificación, podrán localizarse instalaciones deportivas tales como pistas de paddel, tenis, piscinas y las construcciones auxiliares necesarias para el mantenimiento y funcionamiento de las mismas. Las superficies cerradas de estas construcciones auxiliares computarán edificabilidad.

Retranqueo a viales: Se fija un retranqueo mínimo de 5m.

Retranqueo a linderos: Será como mínimo la mitad de la altura del edificio y nunca inferior 5m.

Aparcamiento: En general será obligatorio la previsión de una plazas de aparcamiento por cada 30m² construidos. Para edificaciones con superficie superior a 500m² con más del 60% de su superficie total destinada a uso comercial el estándar a aplicar será de 1 plaza por cada 25m² construidos. La parcela TER-2 tiene definida un área libre de edificación donde se localizará el aparcamiento. Para esta zona se utilizarán elementos vegetales integrados e incluso el propio pavimento.

7.2 Condiciones de volumen y forma:

Cubierta: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%.

Nº de plantas: B+2

Altura de edificación: Altura máxima 10,50m.

Crujía máxima: Para la parcela TER-1 la crujía máxima o fondo máximo de los volúmenes en los que se materialice la edificabilidad asignada a dicha parcela debe corresponderse con la crujía media de los volúmenes principales que forman el Pazo.

Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados.

8 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno en cuanto a materiales locales, tipología constructiva y volumetría, debiendo así mismo cumplir con lo establecido en el artículo 104 de la LOUGA en cuanto a adaptación al ambiente. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta

o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

9 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas. Al estar las parcelas TER-1 y TER-2 localizadas total y parcialmente (respectivamente) sobre el área de protección del Castro, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las mismas contemplando su nivelación, y las documentará una a una, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Art 79. Ordenanza uso GOLF.**1 Definición**

Parcela destinada a un uso golf y complementario a golf.

2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas GOLF de los planos de Ordenación "0.01".

3 Usos permitidos

Golf y complementario a golf.

4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "0.01".

Para la parcela GOLF-2 se fija la edificabilidad tal que permite consolidar la totalidad de la superficie construida actual del Pazo, Capilla, Casa de Servicio, Cobertizos y nuevos usos bajo rasante fuera del edificio principal, dadas las condiciones de cómputo de superficie establecidas tanto en la LOUGA como en el PGOM y en este documento. Para las instalaciones complementarias al Pazo en dicha parcela GOLF-2 se fija una nueva edificabilidad máxima sobre rasante tal que no supere la ocupación de las edificaciones que conforman el Pazo (excluyendo cobertizos, lavaderos...). En este sentido se fija 662m² de superficie edificable sobre rasante, que es la equivalente a la suma de la ocupación en planta del Pazo (572m²) y la capilla (90m²).

Para la parcela GOLF-1 se fija una edificabilidad de 1.000m².

Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamientos y cuartos de instalaciones.

5 Condiciones de parcela

Parcela mínima: 5.000m²

Condiciones interiores de parcela: Se urbanizarán y ajardinarán los espacios libres privados de las parcelas.

6 Condiciones de edificación:**6.1 Condiciones generales:**

Tipología: Edificación exenta

Alineaciones: Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación

0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario, de la documentación gráfica.

Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 1% en parcela GOLF-1 y del 13% en parcela GOLF-2.

Retranqueo a viales: Será como mínimo la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 10m en parcela GOLF-1 y 5m en parcela GOLF-2.

Retranqueo a linderos: Para edificaciones de nueva planta será como mínimo la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 5m en parcela GOLF-2 y 10m en parcela GOLF-1.

Aparcamiento: En parcela GOLF-1 será obligatorio la previsión de una plazas de aparcamiento por cada 20m² construidos, y en parcela GOLF-2 una plaza por cada 150m² construidos. La localización del aparcamiento correspondiente a la edificabilidad de la parcela GOLF-2 que se materialice, será sobre la parcela GOLF-1 y tendrá conexión directa con la parcela GOLF-2.

6.2 Condiciones de volumen y forma:

Cubierta: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%.

Nº de plantas: Una planta para edificios de nueva construcción e instalaciones complementarias al Pazo.

Crujía máxima: Para la parcela GOLF-2 la crujía máxima o fondo máximo de los volúmenes en los que se materialice la nueva edificabilidad (662m²) debe corresponderse con la crujía media de los volúmenes principales que forman el Pazo.

Altura de edificación: Altura máxima 4,00m para edificios de nueva construcción e instalaciones complementarias al Pazo.

Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados.

6.3 Condiciones particulares al edificio del Pazo de Xaz.

Será de aplicación lo establecido en los artículos 151 y 152 del PGOM para edificios catalogados con protección integral.

7 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

8 Gestión

A efectos de la gestión urbanística del Plan Parcial y como única limitación impuesta por el Convenio y su Adenda incorporados al PGOM, ambas parcelas deberán constituir una única finca registral a fin de facilitar la ejecución y explotación de este equipamiento

OR.6 NORMAS DE ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS

Art 80. Sistemas de Comunicaciones. Viario V

Definiciones

El sistema viario comprende 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.

Se distingue entre Sistema General Viario y Sistema Local Viario.

El Sistema General Viario, comprende las infraestructuras y terrenos destinados a la comunicación y transporte rodado de personas y mercancías, vinculados a la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el PGOM. Dentro del plan parcial se establece el vial de conexión viaria con la vía Ártabra que forma el sistema general viario inscrito al sector.

El sistema local viario comprende los terrenos e infraestructuras que completan el acceso rodado y peatonal público desde el sistema general viario a los edificios y terrenos del sector SUD-11.

Clasificación de las carreteras y vías del sistema general

Las redes interurbanas de carreteras del sistema general se definen, clasifican y ordenan según lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, de las Cortes Generales y sus disposiciones complementarias y reglamentarias, así como en la Ley 4/94 del 14 de septiembre del Parlamento de Galicia, de carreteras de Galicia. El sector se localiza junto a una carretera de la red viaria comarcal del Tipo II s/pgom:

Vía Ártabra. Oleiros-Porto de Lorbé. Vial 19 y 19.1. Plan sectorial

así como dos carreteras de la red viaria municipal del tipo III s/pgom:

Carretera AC-181.

Carretera DP-5812. Santa Cruz-Meirás

Clasificación de las vías del sistema local

Las condiciones de alineaciones y secciones de la red viaria local quedan definidas en los planos de ordenación 0.01, 0.02, 0.12 y 0.13 de la documentación gráfica.

La red viaria proyectada tendrá todas sus calzadas pavimentadas, arboladas en su caso, estar dotadas de bordillos y disponer de drenaje y escorrentía adecuados según las normas específicas tipo que le Ayuntamiento elabore.

Art 81. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes EL

Comprende los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres denominados S.L.EL en los planos de ordenación. Serán de uso público y estarán destinados a parques o jardines para juego de niños, recreo de los ciudadanos y mejora del ornato público. Las parcelas de superficie superior a 5.000m² tienen la condición de jardines. Estos suelos deberán en general acondicionarse con arbolado, jardinería, sendas, elementos ornamentales y otros elementos accesorios que no ocupen más del 5% de su superficie. Cuando su superficie y características lo permitan, se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para ocio, o recreo y la cultura, sin que la superficie ocupada por éstos últimos pase del 10% de su ámbito. Estas instalaciones o construcciones serán públicas y no limitarán o interferirán su calidad vegetal ni las vistas. La altura máxima de cualquier tipo de edificación será de 10m. En las parcelas S.L.EL-3 y S.L.EL-5 localizadas dentro del área de protección del Castro de Xaz, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni se desarrollarán trabajos de explanación.

Se prevé la posibilidad de implantar aparcamientos subterráneos públicos, en las condiciones establecidas en el PGMO, sin perjuicio del uso público en superficie, ni el carácter de dominio público del suelo y subsuelo.

Al sistema local de espacios libres se incorporarán las fuentes y lavaderos, estableciéndose un ámbito de 10m de radio alrededor de dichos elementos para actuaciones de acondicionamiento para su mejor uso. El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas a excepción de la parcela S.G.E.L. correspondiente al Castro de Xaz, y la parcela S.L.E.L.-7 correspondiente al Bosque de Xaz.

Las actuaciones en la parcela SGEL (Castro de Xaz) sujeta a protección integral, serán labores de protección, consolidación y restauración arqueológica, encaminadas a favorecer su conservación y para permitir su disfrute y facilitar su crecimiento, tal y como señala el artículo 57 de la Ley 8/1995, de 30 de Octubre, de Patrimonio Cultural de Galicia.

Art 82. Sistema de equipamiento EQ

1 Definición

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos para servicio directo a los ciudadanos.

2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas SLEQ y SGEQ de los planos de Ordenación "0.01".

3 Usos permitidos

Docente, deportivo, sanitario y asistencial, sociocultural, religioso, público-administrativo, mercados y abastecimientos y elementos funcionales de las infraestructuras de transporte.

4 Condiciones de parcela Parcela mínima: 1.000m²

Condiciones interiores de parcela: Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán con jardinería y arbolado.

5 Condiciones de edificación:

5.1 Condiciones generales: Tipología: Edificación exenta

Alineaciones: Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación

0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario, de la documentación gráfica.

Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *0.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 50%.

Retranqueo a viales: Se fija un retranqueo mínimo de 5m.

Retranqueo a linderos: Será como mínimo la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 5m.

Aparcamiento: será obligatorio la previsión de una plazas de aparcamiento por cada 100m² construidos.

5.2 Condiciones de volumen y forma:

Cubierta: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%.

Nº de plantas: B+2.

Altura de edificación: Se adaptará al uso específico del edificio. Se procurará que la altura de la edificación no pase de los 12m sobre la cota natural del terreno.

Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados.

6 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. No obstante, se podrán adaptar a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

7 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas. Con respecto a la parcela SLEQ-1 destinada a un campo de fútbol, el Proyecto de Urbanización recogerá el desmonte principal de dicha parcela.

Art 83. Sistemas de Infraestructuras y Servicios DEP, PT, CT, ICT

El presente plan parcial contiene la calificación y ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos (de electricidad, abastecimiento de agua, estación depuradora, y otros), y a este fin establece las reservas de suelo necesarias, todo esto sin perjuicio de que estos servicios queden sujetos en su desarrollo y ejecución, a la legislación específica que les sea de aplicación.

A este fin, se ordenan las parcelas denominadas DEP, PT, CT e ICT en los planos de ordenación, siendo:

DEP: depuradora de Xubín y suelo para su ampliación (s.g. exterior)

PT: parcela técnica para localización de puntos limpios o cualquier otra instalación que se necesite

CT: parcela para centro de transformación

ICT: parcela para infraestructuras comunes de telecomunicaciones

Los espacios libres de edificación que constituyen el contorno de estos servicios en dichas parcelas se considerarán y sistematizarán como espacios libres verdes. Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas.

OR.7 ELEMENTOS SUJETOS A PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN.

El PGOM de Oleiros cataloga los siguientes elementos dentro del sector SUD-11:

- Castro de Xaz, ficha E06
- Pazo de Xaz y sus jardines, ficha B05 Ambos elementos son en consecuencia integrantes del Inventario General de Patrimonio Cultural de Galicia.

El presente Plan Parcial incorpora un catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11 incluyendo los elementos catalogados por el PGOM (Castro y Pazo) y otros elementos relacionados con el almacenamiento de agua (fuentes y lavaderos) localizados sobre el sector.

OR.7.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. PROTECCIÓN INTEGRAL. CASTRO DE XAZ

Localización:

El **CASTRO DE XAZ** está situado a media ladera del valle del *Monte da Costa* en el núcleo de Abeleiras y conforma una meseta de cota máxima 78m con suave declive en dirección Oeste. Al estar rodeado por una corona de árboles de gran porte, la visión desde el exterior del mismo es percibida como una masa arbórea sin que sea posible distinguir los banqueros formados por las murallas concéntricas. Desde la DP-5812 esta visión exterior se percibe inmediatamente antes del punto de arranque del camino localizado tangente al Castro en su lado Oeste. A partir de ahí, la existencia de edificaciones vinculadas a la vía y el trazado especialmente curvo de la misma en este tramo imposibilitan su visión. El Castro de Xaz tiene una planta elíptica de dimensiones considerables (170mx210m aprox.), como también lo son las de sus potentes murallas y fosos, así como las de la especie de revellín que refuerza las defensas de la zona de acceso. Su interior está claramente delimitado por las murallas y dedicado a cultivos agrícolas.

Protección:

El **CASTRO DE XAZ** es un asentamiento fortificado con **protección arqueológica integral**.

Tiene un *Plan Especial de Protección del Castro de Xaz* vigente, con aprobación definitiva por el Ayuntamiento en la sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 1998, y publicado en el BOP nº 271 del 25 de noviembre de 1998.

El principal objetivo del Plan Especial del Castro de Xaz es la preservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico para su incorporación al disfrute, ocio y cultura de la población como un elemento perteneciente al Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas. Para cumplir este objetivo, el Plan Especial establece un área de respeto y publicación de la misma que garantice una intervención pública de recuperación y protección del patrimonio arqueológico, unas normas de protección, de acondicionamiento del ámbito y un orden de prioridades de la actuación que garantice la preeminencia de los valores de la protección arqueológica.

El ámbito de aplicación del Plan Especial (según se especifica en dicho documento) es *el establecido en los planos de ordenación como **área de respeto**, reajustando el límite zonal fijado en el Plan General que desarrolla.*



Plano de ordenación del Plan Especial de Protección del Castro

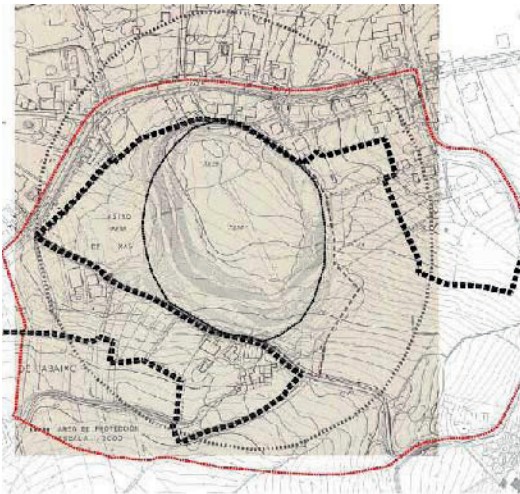
Según establece el Plan Especial, el **ámbito de protección** no solo afecta al **área de respeto** delimitada sino que **se hace extensivo a su entorno** para garantizar el mantenimiento y significado del elemento protegido y su libre acceso y contemplación. Este entorno será (según especifica el Plan Especial) el incluido entre el perímetro situado a 100 metros de la pared exterior del ámbito de protección de castros y yacimientos arqueológicos y el delimitado por el área de respeto.

El **PGOM** vigente (con Aprobación definitiva parcial con fecha 13 de Marzo de 2009), mantiene el Plan Especial de Protección del Castro de 1998, a la vez que amplía la delimitación del ámbito de protección del Castro que refleja el Plan Especial en la parte que se localiza sobre el sector SUD-11.

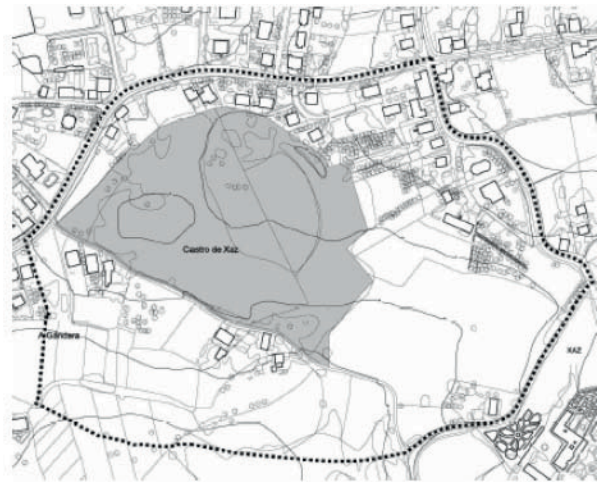
La delimitación del área de protección del Castro queda definida en la ficha E06 del catálogo del PGOM de Oleiros.

A continuación se muestra una comparativa de la delimitación del área de protección establecidas en el Plan Especial y en el PGOM:

Montaje delimitación PE (en negro) y PGOM (en rojo)

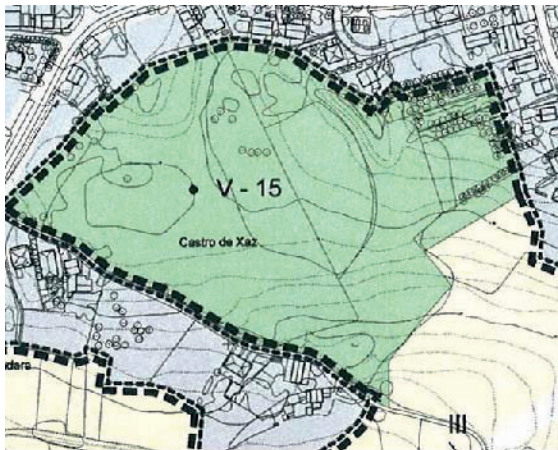


Delimitación en la ficha E06 del catálogo del PGOM



Los resultados de la Intervención Arqueológica Previa realizada en los meses de Julio Agosto y septiembre de 2011 sobre el área de protección del Castro cuyos resultados se recogen en el Anexo Arqueológico del presente documento, permiten establecer como innecesaria la ampliación de la zona de protección dado que no aparecieron indicios de patrimonio arqueológico más allá de la zona ya delimitada y estudiada. En este sentido, el presente Plan Parcial toma como delimitación del área de protección del Castro la grafada en el PGOM vigente, y así se grafía en los planos de ordenación del presente documento. La delimitación de la parcela del Castro reflejada en el PGOM engloba el recinto ovalado claramente reconocible y el entorno más cercano. La parcela delimitada del Castro en el presente documento es coincidente con la reflejada en los planos de ordenación del PGOM (plano 1.14) y se identifica como sistema general de espacios libres y zonas verdes, con nomenclatura **S.G.EL** en la documentación gráfica.

Delimitación Castro en PGOM (plano ordenación 1.14): Delimitación del Castro y su área de protección en Plan Parcial:



- DELIMITACIÓN SECTOR SUD-11
- LÍMITE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL
- LÍMITE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CASTRO
- RECINTO OVALADO DEL CASTRO
- CASTRO DE XAZ. PROTECCIÓN INTEGRAL
- ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CASTRO

La regulación de los usos del suelo localizados dentro del límite definido como área de protección del castro, se hará según las determinaciones establecidas en el presente documento en aplicación de las determinaciones del PGMO de Oleiros.

Al Castro de Xaz le es de aplicación el artículo 154 del PGOM de Oleiros catalogado con la clave identificativa **GA15058009**, con **protección integral** para la totalidad de la parcela sobre la que se localiza (parcela SGEL delimitada en el presente documento) y un **área de protección** alrededor de dicha parcela.

Artículo 154. Patrimonio Arqueológico

La normativa de protección del Patrimonio Cultural así como la que atañe a la regulación de la actividad arqueológica debe su marco legal al determinado en el Título V de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español, en la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia, así como en el Decreto 199/1997, del 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia, y regirá así mismo, para aquellos aspectos no previstos en las ordenanzas del presente Plan General.

El ámbito de aplicación de esta normativa afecta a las zonas (yacimientos y contornos) que se catalogan en el presente Plan en base a la presencia acreditada de depósitos arqueológicos o bien a la documentación y referencias cualificadas que permiten suponer la existencia de restos soterrados u ocultos, en todo caso derivados de la prospección arqueológica previa del territorio municipal.

El catálogo recogido en estas normas permanecerá abierto a la incorporación de nuevos bienes arqueológicos que sean descubiertos casualmente o como consecuencia de actividades regladas. Del mismo modo, los niveles y áreas de protección definidos para los mismo, podrán sufrir modificaciones en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas que les afecten, o bien por la localización de evidencias arqueológicas en procesos de movimientos de tierras.

El número de catálogo será coincidente, en el caso de los yacimientos arqueológicos acreditados, con los tres últimos dígitos del código de inventario de la Xunta de Galicia, igual que en el caso de las referencias incorporadas con cautelas asociadas.

A estos bienes les será de aplicación la ordenanza específica de protección correspondiente, atendiendo a la clasificación del suelo en que se localizan (urbano, urbanizable o rústico), al tiempo que se definen y delimitan sus niveles y áreas de protección de forma pormenorizada según la casuística particular (adscripción cultural y tipológica, contorno, estado de conservación).

Quedan establecidos tres grandes grados de protección:

Grado I

Establecido para los yacimientos declarados o incoados BIC (Bien de Interés Cultural). Supone un mayor grado de protección para un elemento patrimonial. También hay que resaltar que a partir del artículo 40.2 de la Ley 16 de 25 de junio de 1985 del Patrimonio Histórico Artístico Español, quedaron declarados como Bienes de interés Cultural por ministerio de la propia Ley los lugares con representaciones gráficas al aire libre (esto significa que todos los petroglifos de la Comunidad Autónoma de Galicia poseen esa misma consideración y disfrutan de la máxima protección patrimonial).

Grado II

Establecido para casi todos los elementos arqueológicos catalogados (clave identificativa GA). Se divide en dos niveles, según las características de cada elemento.

G.II.1 Área de protección integral

Es el espacio existente dentro del perímetro más externo del yacimiento que se protege y que viene delimitado por las estructuras arqueológicas visibles del mismo; en ciertos

casos, esta área, también podría estar definida por la aparición de una o más áreas de dispersión de material arqueológico. En esta zona no podrán realizarse construcciones, tendidos e instalaciones aéreas o enterradas (electricidad, saneamiento, agua, ...) excavaciones, rellenos o movimientos de tierra en general, así como la plantación y arranque de árboles, los cultivos que requieran labores profundas y la apertura de pozos o minas. En estas áreas solo se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor, que se regirán por el Decreto 199/97 que regula la Actividad Arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia. Así mismo, se permitirán los usos agropecuarios tradicionales, siempre que no alteren el substrato arqueológico. Por lo tanto, dentro de este ámbito no se podrá llevar a cabo ninguna intervención de carácter no patrimonial que pueda suponer una alteración del yacimiento arqueológico, y solo se autorizarán las obras que sean compatibles con el bien o con su puesta en valor.

G.II.2. Área de cautela o respeto

Viene definida por el contorno inmediato a las áreas de protección integral, es decir, alrededor del perímetro exterior del bien. En ciertos casos puede suceder que estas áreas de cautela estén relacionadas con elementos catalogados en ayuntamientos limítrofes. La tramitación de la licencia para la realización de cualquier tipo de obra deberá ser informada preceptivamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Dicho informe será vinculante. En suelo rústico solo se permitirán usos agrícolas y forestales, siempre que se vengán produciendo de modo tradicional y, con expresa prohibición, de realizar rotulaciones que pudieran deteriorar el substrato arqueológico. Se prohíben movimientos de tierras que modifiquen el perfil actual de los terrenos; tampoco serán admitidos, salvo informe favorable del organismo competente de la Consellería de Cultura los tendidos aéreos, o enterrados de líneas de infraestructura eléctrica, gas, antenas, abastecimiento de auga...

En suelo urbano, cualquier clase de obra que afecte al subsuelo tendrá que ser informado por el organismo competente de la Consellería de Cultura, quien determinará la viabilidad de la misma y la necesidad de acometer una intervención arqueológica. Ésta, salvo excepciones, deberá ser realizada antes de la concesión de la licencia municipal de edificación. En función de los resultados de la intervención arqueológica, el organismo competente de la Consellería de Cultura informará, con carácter vinculante, sobre la viabilidad de las obras que afecten al subsuelo (cimentaciones, sótanos, ...) o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que tendrá que reunir el proyecto de edificación.

En suelo urbanizable, además de la aplicación de la normativa anterior en su caso, la redacción del planeamiento secundario deberá estar supeditada a los resultados de una intervención arqueológica previa, con la finalidad de delimitar el yacimiento y determinar las áreas que deberán ser objeto de protección arqueológica especial. El planeamiento tratará que estas zonas sean incluidas preferentemente en los terrenos de cesión obligatoria, y serán sometidos a informe del organismo competente de la Consellería de Cultura.

Grado III

Establecido en áreas donde existen indicios y/o referencias sobre la existencia de yacimientos y/o materiales arqueológicos, y en general en yacimientos muy degradados, o en un contorno especialmente alterado, previamente protegidos por haber indicios suficientes que hicieran pensar en la posibilidad de encontrar restos arqueológicos, o bien en aquellas zonas donde se produjeran hallazgos aislados de materiales. En estos yacimientos podrán efectuarse obras siempre y cuando se realice una intervención arqueológica previa. Para esto deberá remitirse a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural un proyecto detallado con las obras a realizar. A partir de aquí, ésta resolverá sobre la pertinencia de dicha obra que, en todo caso, estará condicionada por la realización previa de una intervención arqueológica que garantice la correcta documentación e investigación de los posibles restos arqueológicos existentes.

TRAMITACIÓN ARQUEOLÓGICA REALIZADA:

En el mes de Noviembre de 2009 se realizó por parte del Arqueólogo contratado por la Asociación Gestora (D Antón Fdez. Malde) una **Prospección Arqueológica** sobre el Castro de Xaz y su zona de protección. Posteriormente se redactó el Informe de dicha prospección. Dicho Informe tuvo entrada en el registro de la Consellería de Cultura y Turismo de la Xunta de Galicia con fecha 2 de Diciembre de 2009. Según se desprende de los resultados de la **Prospección Arqueológica Superficial Intensiva** realizada, los restos del Castro no parecen extenderse más allá del perímetro de protección integral. Estos resultados sirven para guiar un proyecto arqueológico de sondeos manuales con el objetivo de declarar la zona de protección.

Con posterioridad se realizó un **Proyecto Arqueológico de sondeos manuales para el desarrollo del Plan Parcial**, y se entregó a la Consellería de Cultura y Turismo de la Xunta de Galicia con fecha de registro de entrada de 15 de abril de 2011.

Para la realización de los trabajos de **Sondeos Manuales**, se obtuvo autorización por parte de la *Comisión Territorial de Patrimonio Cultural* el 20 de Junio de 2011. En los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2011 se realizaron los trabajos de sondeos manuales.

Los resultados y conclusiones finales de la Intervención Arqueológica Previa (sondeos manuales) así como el resto de documentos de tramitación arqueológica realizados se incluyen en el **Anexo Arqueológico** del presente documento.

El Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las parcelas afectadas por la protección del Castro contemplando la nivelación de las mismas, y documentará una a una dichas parcelas, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Cualquier actuación en estas parcelas quedará supeditada a **autorización** por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.

OR.7.2. ARQUITECTURA CIVIL. PROTECCIÓN INTEGRAL. PAZO DE XAZ Y JARDINES

La finca del Pazo constituye un cinturón que rodea un claro central ocupado por los jardines y el Pazo. Presenta un tratamiento de parque y guarda las reglas de las construcciones palaciegas del S. XVIII. Los jardines a la italiana, son de gran interés. El edificio principal se desarrolla en planta en forma de L prolongada en una de sus alas por la capilla. La fábrica es de sillería de granito y cantería. Consta de tres plantas y la fachada principal tiene una gran escalinata y patín de acceso. Se halla en buen estado y es objeto de **protección integral**.

El **PAZO DE XAZ** y sus **JARDINES**, están catalogados por el PGOM y definidos en la ficha B05, así como por el presente documento en su **Anexo A.4 Catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11**. Al ser un conjunto con **protección integral** le es de aplicación el artículo 152 del PGOM:

Artículo 152 Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección integral.

1. Alcance de la protección

Se distinguen los siguientes casos en función de la naturaleza del objeto protegido:

a. Cuando el objeto protegido sea un edificio y en el Catálogo figure exclusivamente como tal, la protección se entiende que se extiende a toda la parcela donde se localice la edificación, quedando excluida para edificios protegidos en suelo urbano o rústico cualquier segregación en nuevas parcelas. En el caso de edificios situados en el medio rural con parcelas de gran extensión esta condición se entenderá referida como mínimo al área definida por una línea nomotética trazada a 50m de distancia de los muros exteriores de la edificación o grupo de edificaciones que integran el conjunto edificatorio a proteger (edificio principal y sus edificaciones auxiliares; iglesia y atrio; etc). En cualquier caso toda nueva edificación que se fuese a situar en las inmediaciones del elemento protegido, se atenderá a lo establecido en el art.104 de la LOUGA.

b. Cuando el objeto protegido sea un edificio o edificios y los jardines o espacios libres que con el forman una unidad (iglesia y atrio, casa-pazo y jardín-huerta, etc) o conjunto (iglesia, casa rectoral, iglesario y campo de fiestas, etc) quedará excluida cualquier segregación del ámbito protegido. En los espacios no ocupados por la edificación, cualquier modificación de los elementos que configuren formalmente el ámbito será objeto de licencia. El Ayuntamiento deberá solicitar informe de facultativos u organismos competentes cuando la modificación pretendida no se justifique como conservación o mantenimiento y pueda suponer un cambio de carácter del ámbito protegido. Expresamente queda prohibida la tala de especies arbustivas o arbóreas que por su porte, edad o situación estratégica, sean autóctonas o no, formen parte importante de la jardinería o del contorno inmediato. Para las nuevas edificaciones que se vayan a situar en las inmediaciones del conjunto protegido se estará a lo establecido en el art.104 de la LOUGA.

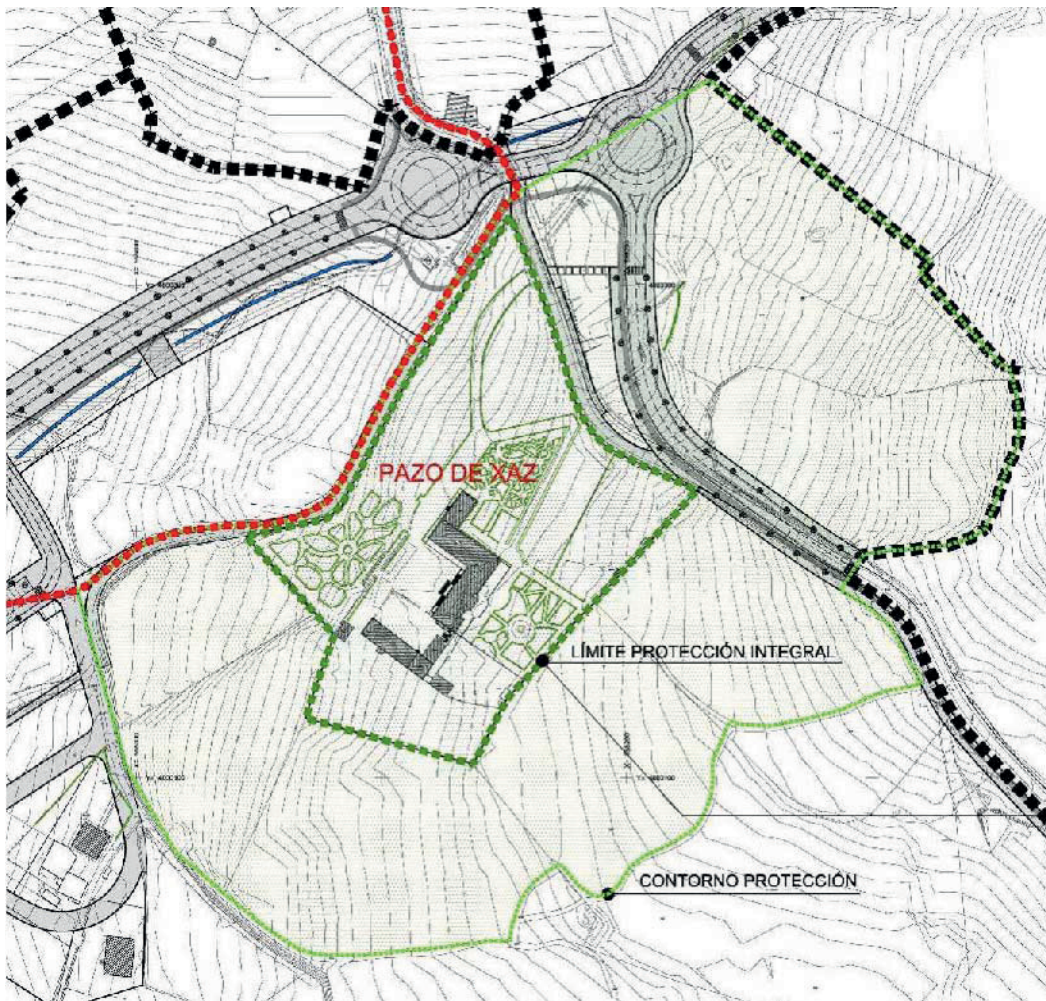
2. Obras permitidas

Con carácter general se autorizan obras de restauración y de conservación. En el caso de que en un edificio catalogado y objeto de protección integral se pretendiese efectuar alguna obra no clasificable como de conservación o restauración y si de consolidación y rehabilitación, la necesidad y oportunidad de dichas obras habrá de justificarse en la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud de licencia. El Ayuntamiento podrá denegar dicha licencia si considerase que es posible y conveniente un mayor grado de protección y conservación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de facultativos u organismos competentes.

Explícitamente quedan prohibidas las obras de reestructuración y derribo parcial o total. Igualmente las de rehabilitación que supongan un cambio tipológico.

Según las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones), se incorpora un **contorno de protección** para el Pazo y su finca que incluye hacia el suroeste la zona de la parcela GOLF-1 destinada a aparcamiento, el área comprendida entre el Pazo y los caminos más próximos al sur y al este grafiados en la cartografía del plan parcial, así como las parcelas ELNC-4 y SLEQ-1. Hacia el noroeste, el contorno de protección se integra con el ámbito de protección del Castro.

La sede social de la actividad del campo de golf se ubicará en el interior de la finca amurallada ocupando parte de la edificación Pazo de Xaz.



OR.7.3 ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS. PROTECCIÓN NO INTEGRAL. FUENTES Y LAVADEROS

Dentro del nivel de **protección no integral** se incluyen las fuentes y lavaderos localizados sobre el sector que, sin poseer características artísticas de singularidad, merecen ser conservados al ser elementos que identifican un ámbito paisajístico relacionado con el regato de Xaz y por la utilización de materiales tradicionales (piedra de mampostería). Para este nivel de protección, se estará a lo dispuesto en el *artículo 153 Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección no integral* del PGOM de Oleiros.

Por contribuir a la configuración del entorno, el conjunto de fuentes y lavaderos deberán conservarse con los detalles ambientales y estéticos originales que los caracterizan.

Alcance de la protección:

La protección de estos elementos afecta no solo a los mismos sino también al contorno que garantice el mantenimiento del significado del elemento y su libre acceso y contemplación. Este contorno será como mínimo de 3m alrededor de todo el perímetro de cada elemento.

Obras permitidas:

Se autorizan obras de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación.

Los **lavaderos y fuentes** a que hace referencia el presente apartado se localizan sobre la parcela catastral 15059A014000070000TZ próximos al regato de xaz en su paso por el ámbito residencial del sector. Se integran en la ordenación propuesta quedando sobre la parcela de espacio libre y zona verde pública S.L.EL-5 proyectada.

En el *Anexo A.4 Catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11* se incluyen unas fichas con cada uno de estos elementos.

OR.8 ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS EXISTENTES EN EL SECTOR.

OR.8.1 HORREOS

En virtud del Decreto 449/1973 de 22 de febrero, por el que se colocan bajo la protección del Estado los hórreos o cabazos antiguos existentes en Asturias y Galicia, hay que indicar que los hórreos localizados sobre el sector (cuatro hórreos) carecen de valores que lo hagan merecedor de ser conservados y protegidos.

Tres de los cuatro hórreos están en estado de ruina y carecen de uso en la actualidad.

El cuarto hórreo está localizado dentro de una de las parcelas con edificación residencial unifamiliar existente y que se mantiene (ver ficha M.6).

En el Anexo A5 Estudio de elementos etnográficos existentes en el sector se incluyen unas fichas que documentan cada uno de estos elementos.

Los instrumentos que desarrollen el presente Plan Parcial deberán valorar la conservación de los hórreos 1, 2 y 3 reflejados en el Anexo A5.

OR.9 REGIMEN DE AUTORIZACIONES

Régimen de autorizaciones a las que quedan sometidas las intervenciones que se realicen en el entorno de los elementos protegidos dentro del sector.

OR.9.1 ENTORNO DEL CASTRO DE XAZ

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en la zona de respeto del Castro de Xaz requerirá de autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia, independientemente de que las parcelas estén liberadas o no de control arqueológico.

OR.9.2 ENTORNO DE LA FINCA DEL PAZO DE XAZ

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en el entorno de la finca del Pazo de Xaz requerirá autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia, independientemente de que las parcelas estén liberadas o no de control arqueológico.

OR.9.3 ENTORNO DE LAS FUENTES Y LAVADEROS

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en el entorno de las fuentes y lavaderos catalogados por este Plan Parcial requerirá autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia, independientemente de que las parcelas estén liberadas o no de control arqueológico.

Régimen de autorizaciones a las que quedan sometidas las intervenciones que se realicen en los elementos protegidos dentro del sector.

OR.9.4 CASTRO DE XAZ

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en el Castro de Xaz requerirá de autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

OR.9.5 PAZO DE XAZ y JARDINES

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice dentro o fuera del Pazo de Xaz y en sus jardines requerirá autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

OR.9.6 FUENTES Y LAVADEROS

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice sobre las fuentes y lavaderos catalogados por este Plan Parcial requerirá de autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

OR.9.7 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

Cualquier obra que se realice **dentro o sobre el dominio público hidráulico** de los regatos existentes dentro del sector, deberá estar definida en el Proyecto de Urbanización (o en su defecto en los ulteriores de construcción), que para su ejecución precisarán de autorización administrativa previa de la Administración Hidráulica.

Según se desprende del artículo 7 del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, solo se podrán autorizar edificaciones en **zona de servidumbre** en casos muy justificados. Las obras que por su singularidad necesiten establecerse en las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico, necesitarán autorización previa de la Administración Hidráulica.

OR.10 GESTION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. NORMAS ESPECÍFICAS.

Ámbito:

El ámbito de aplicación de estas normas será el coincidente con el ámbito de protección del Castro definido en la documentación gráfica del PGOM de Oleiros como “ámbito de respeto” y en la del presente Plan Parcial como “área de protección del Castro”.

Competencias:

El Ayuntamiento de Oleiros será el encargado de proteger y conservar los restos arqueológicos que aparezcan dentro del ámbito de aplicación de estas normas y el responsable de los trabajos derivados de su exhumación y estudio, todo ello sin perjuicio de las necesarias autorizaciones, inspecciones y controles que correspondan a la administración competente de la Xunta de Galicia en ejecución de las atribuciones que le confiere la *Ley 5/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español* y *Ley 8/1995 de 30 de octubre del Patrimonio Cultural de Galicia*.

Ordenación de la actividad arqueológica:

La actividad arqueológica en el ámbito de aplicación de estas normas se regirá por lo dispuesto en la *Ley 8/1995 de 30 de octubre del Patrimonio Cultural de Galicia* y complementariamente, por lo dispuesto en el *Decreto 199/1997 de 10 de julio, de la Consellería de Cultura por la que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia*, sin perjuicio de que la misma pueda ser convenida entre el Ayuntamiento de Oleiros y la Dirección General de Patrimonio.

La administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en el área de protección del Castro definido en el presente documento. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

En tanto en cuanto no se proceda a la investigación arqueológica regulada en el presente apartado no podrá realizarse en el ámbito de aplicación del mismo, ningún tipo de edificación de nueva planta o reforma o de obras que afecten a movimientos de tierras, modificaciones de cierres, vallados o terrazas, disposición de caminos, urbanización, ni siquiera colocación de tendido aéreo, publicidad u otras que puedan afectar al entorno aparente o a las condiciones de yacimientos supeditándose cualquier actuación que suponga modificación de las condiciones originales al resultado de la investigación previa.

El ámbito de protección no solo afecta al área de respeto delimitada en el Plan Especial sino que se hace extensivo a su entorno para garantizar el mantenimiento y significado del elemento protegido y su libre acceso y contemplación. Este entorno es el grafiado en los planos de ordenación urbanística del PGOM de Oleiros como **ámbito de respeto** y que recoge este documento de Plan Parcial en sus planos de ordenación como **área de protección arqueológica**, regulándose sus determinaciones de uso por las establecidas en el presente documento en aplicación de las determinaciones del PGMO de Oleiros.

En caso de que apareciesen restos arqueológicos fuera del ámbito de protección del Castro, deberá procederse en relación a la gestión de los mismos de forma idéntica a lo establecido para los restos que pudiesen aparecer en el ámbito de protección del Castro, debiendo si es el caso, reconsiderarse la ordenación en la zona afectada por la localización de los mismos.

El descubridor o conocedor de restos arqueológicos aparecidos en el ámbito de aplicación de esta norma, está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento de Oleiros además de comunicarlo al organismo competente de la Xunta de Galicia. El incumplimiento de este deber puede conllevar las responsabilidades a que hubiere lugar, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Histórico español y artículos 59 y 62 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico en el ámbito de aplicación de esta norma, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a la legislación del Patrimonio y demás que le sea de aplicación.

Usos:

Los usos tolerados en el ámbito del Castro y de protección del mismo, son los establecidos en el presente documento en aplicación de las determinaciones del PGOM de Oleiros.

OR.11 NORMATIVA RELATIVA A LA MEMORIA AMBIENTAL**OR.11.1 CATÁLOGO DE MEDIDAS CORRECTORAS.**

Las medidas correctoras definidas en el apartado 8.3.3 del ISA son las siguientes:

8.3.3.- MEDIDAS CORRECTORAS

Aparte del contenido del proyecto de ajardinamiento, que creemos debe acompañar al de Urbanización en su momento y que constituye una medida correctora desde el punto de vista ambiental, se propone que durante la fase de ejecución, y en función de los resultados que se observen durante el Programa de Vigilancia Ambiental, para corregir la posible emisión de partículas y polvo a la atmósfera, se efectúe el riego de las superficies de actuación, de tal manera que la humectación de la primera capa de suelo disminuya este efecto.

PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS EN EL CAMPO DE GOLF.

La propuesta de introducir medidas protectoras, correctoras o compensatorias, consiste en modificaciones de localización, tecnología, tamaño, diseño, materiales del proyecto o la introducción de nuevos elementos. El objetivo de las medidas correctoras consiste en:

-Evitar, disminuir, modificar o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente.

-Mejor aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para el mejor éxito del

proyecto, de acuerdo con el principio de integración ambiental. El campo de golf puede proveer condiciones de hábitat para la flora y la fauna. Es un hecho comprobado que la presencia de muchas especies está decayendo en su ubicación natural como consecuencia de la pérdida o degradación de su hábitat natural, la presión que ejerce la caza y los efectos de los pesticidas agrícolas. Por tanto una buena gestión de medidas correctoras y preventivas hará que el campo de golf sea un buen hábitat para la fauna y flora. Los objetivos a seguir serán:

-Buena práctica ecológica y desarrollo sostenible.

-Introducción de estrategias de Gestión Integrada de las Plagas para recortar el uso de pesticidas y otros controles

-Mantenimiento de estanques, lagos, arroyos, zanjas

-Gestión general del paisaje: Podas de conservación de la estructura en los Jardines del Pazo de Xaz.

-Restauración de arbustos, gestión del hábitat.

• Conservación de la biodiversidad.

• Conservación del paisaje y herencia cultural

MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL PAISAJE.

Para compensar el efecto de la ejecución de los proyectos de Urbanización y Construcción del Campo de Golf en el Sector SUD-11 Dorneda sobre el paisaje y particularmente en cuanto las edificaciones y estructuras permanentes se deben adaptar a las características de la zona, tratando de emular al componente paisajístico de la zona, en formas, colores, tonos. En definitiva intentar en la obra humana una mejor adaptación paisajística con el entorno.

-Esto se realizará en lo posible utilizando los mismos materiales, formas, colores, componentes arquitectónicos, etc. (existentes en el entorno) fundidos ya entre sí, constituyendo en su integración, el paisaje.

-Se trata de conseguir que la cuenca visual del Sector, ampliada y embellecida en el diseño y modelado del campo de golf, transformen el entorno antropizado y restauren el medio perceptual, actualmente degradado.

-Para minimizar el impacto visual se llevará a cabo un plan de revegetación de especies existentes y representativas de la flora gallega, además se trasplantarán las especies vegetales existentes, creando verdaderos bosquetes imitando a aquellos que se desarrollan de forma natural.

-Estas medidas conseguirán, por una parte la minimización del impacto visual y por otra el mantenimiento de especies autóctonas conservando así su biodiversidad.

-El plan de paisajismo estará dirigido por el personal experto en la materia y teniendo las características del entorno.

MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FLORA.

Con objeto de minimizar al máximo los efectos sobre la vegetación destacamos las siguientes medidas correctoras:

-Preservación y potenciación de las especies. El punto más importante es el trasplante de las especies vegetales, tanto arbóreas como arbustivas, que tanto por su edad como por su singularidad resultan más interesantes. Respetando siempre las zonas de cauces o de especial interés, como las carballeiras, castaños y/o fragas. El trasplante se realizará en las condiciones adecuadas, por el personal indicado

-De la misma forma se insta, a la plantación y siembra de elementos arbóreos autóctonos en todas las áreas ajardinadas y funcionales, entre calles del campo, intentado siempre su integración paisajística.

MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FAUNA.

En este aspecto los campos de golf pueden servir como importantes santuarios contra la presencia humana. A través de una comprensión más profunda de la vida salvaje que habita en el entorno de los campos de golf, con la protección apropiada y las medidas de gestión adecuadas, los de campos de golf puede realizar una contribución importante a la conservación de la biodiversidad del medio biótico. Así en los espacios deportivos construidos en zonas periurbanas altamente degradadas como es el caso del entorno del Sector donde coinciden terrenos agrícolas abandonados o semiabandonados, la construcción y buena gestión del campo de golf supondrá un impacto altamente positivo sobre la fauna y el medio biótico en general.

En todo caso con vistas a minimizar al máximo los impactos sobre la fauna potencial, se aconseja la adopción de toda una serie de medidas correctoras:

- Realización de las obras en el menor tiempo posible, así se intenta molestar lo menos posible a la fauna de los alrededores.
- Realización de las obras fuera de época de cría. La realización de las obras debería tener en cuenta las épocas de reproducción de las especies presentes en el entorno, es decir, evitar las obras de construcción en primavera, de forma que el impacto producido por el ruido y el trasiego de personas sea mitigado con el fin de no perturbar a la fauna.
 - Se recomienda la instalación de nidos de madera en árboles de porte alto, para que la avifauna se instale en el área del campo de golf.
 - Con la construcción del propio campo de golf, se puede considerar como la generación de un nuevo hábitat para especies, al minimizar una serie de puntos concretos como los alusivos a la supresión total de actividades cinegéticas y del furtivismo si se diera, con vistas a recuperar los niveles de presencia de especies amenazadas.

MEDIDAS CORRECTORAS EN INFRAESTRUCTURAS.

- La señalada integración de los caminos-senderos que parten de Franzomel y afectan al Sector SUD-11 Dorneda, en los recorridos establecidos para circulación de los coches del golf y en todo caso su continuidad alternativa.
- Para minimizar los impactos de las infraestructuras, durante la fase de construcción se realizará una señalización de las obras y de los tramos afectados.
- La dotación anual de agua destinada al riego de las cincuenta y cinco hectáreas que en términos aproximados constituyen el campo de golf se estima entre 100.000 y 140.000 m³, con máximos en verano de 1.000-1.200 m³ día.
- Los drenajes de todo el campo, tanto superficiales como los subterráneos, se distribuirán de manera que el agua colectada se reciba en su integridad en los lagos.
- Toda la red de tuberías de drenaje estará formada por una o varias principales, a las que estarán conectadas las otras tuberías de diferentes diámetros que a su vez serán las conecten con las arquetas (0.40 x 0.40 m) de desagüe.
- Recirculación de lagos: Los lagos estarán comunicados entre si en circuito cerrado, para ello se conectarán con una tubería de diámetro 250 mm. El agua de los lagos se suministrará por el drenaje de los hoyos del campo de golf, por la propia escorrentía, las aguas depuradas de la EDAR de Xubin y por los propios pozos de la finca.
- Todos los lagos tendrán aliviaderos con el fin de evitar inundaciones no deseadas.
- Impermeabilizar depósitos y soleras, equipar con dispositivos antivibratorios y sonoros de las bombas.

MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL SUELO Y EL AGUA.

Para evitar contaminación del suelo y aguas superficiales por el uso de plaguicidas se van a seguir las siguientes recomendaciones:

- En primer lugar el respeto al recurso limitado agua potable estableciendo como se ha descrito en diversos puntos de este Estudio, el riego del campo de golf, máximo consumidor, a partir de residuales de la EDAR de Xubin, drenajes y escorrentías.
- Control integrado de plagas: Aplicación coordinada de diversos medios de combate de plagas, respetando la ecología del suelo y considerándolo como una unidad.
- Uso de dosis mínimas de plaguicidas: Se ha de respetar la dosis mínima recomendada, que deberá ser la cantidad más eficaz en cada caso para controlar la plaga o micosis surgida en el césped.
- Aplicación adecuada de plaguicidas: Debe contarse con los medios técnicos y humanos adecuados para una aplicación correcta del plaguicida, a fin de lograr una eficacia óptima.
- Selección de plaguicidas con escaso efecto residual o nulo. En esta línea de cantidades mínimas y gran eficacia se encuentra el actual desarrollo de los fitoquímicos.
- Para estimar la pérdida de plaguicidas en suelos y la posible contaminación de aguas superficiales y subterráneas, es necesario considerar su persistencia y la adsorción por la materia orgánica del thatch existente en la superficie del césped.
- Alternancia de plaguicidas: Es aconsejable cambiar el principio activo aplicado, evitando así el desarrollo de variedades resistentes y la acumulación de residuos.
- Se propone usar IPM metódicamente para la gestión del césped del campo del golf, con vistas a reducir al mínimo el uso de fertilizantes y pesticidas. Debe mantenerse un césped de alta calidad apropiado al estatus de campo de golf que se crea.

En cuanto a las prácticas de cultivo del césped se recomienda:

- La altura de siega estará ajustada en todas las áreas de césped para aprovechar al máximo el rendimiento del césped y reducir al mínimo los problemas de presión. La frecuencia de la siega está basada en quitar no más de la tercera parte de la hoja en cualquier corte. Este segado frecuente es mejor ya que reduce al mínimo la ruptura de la fotosíntesis y ayuda a fomentar el sano desarrollo de la raíz.
- El programa de fertilización estará basado en análisis del suelo. Se examinan la disponibilidad y el equilibrio del pH, calcio, magnesio, fósforo y potasio.
- La aportación del nitrógeno se determinará por el color del césped, la densidad y el ritmo de crecimiento (cantidad de cortes hierba producidos por el corte).
- La lixiviación del nitrato nitrógeno está regulada con seguridad realizando aplicaciones controladas y usando abonos de liberación lenta.
- Para optimizar la actividad microbial del suelo y mejorar la disponibilidad de nutrientes, el pH se mantendrá en unas series de 6,0-6.5.
- Para ayudar a desarrollar y mantener la calidad de la hierba, se usará un programa exhaustivo de prácticas de cultivo que implica segado vertical, aeración y abono. Estas operaciones alteran físicamente el entorno que rodea a las plantas, quitando y/o volviendo a colocar suelo y materiales orgánicos, o alterando el hábito del crecimiento del césped.
- Se harán comprobaciones diarias en los green y en los tees para asegurar la calidad del césped, así como la humedad de la tierra y cualquier existencia de enfermedades, malas hierbas e insectos.
- Se analizan los datos climáticos para conocer las condiciones medioambientales que pudieran provocar problemas de enfermedades y se consultarán los programas de software que aproximan a los momentos propicios o de máxima posibilidad de surgir una micosis o plaga. Se efectuará un reconocimiento semanal o quincenal de los fairways, lagos (por si hubiese señales de crecimiento de malas hierbas acuáticas) y la temperatura del suelo en todas las zonas.
- Se harán comprobaciones periódicas del perfil del suelo para examinar las condiciones anaeróbicas, colchón, pH, nivel de sales solubles, riego uniforme y desarrollo de las raíces.
- Los drenajes, filtración y los perfiles de sombra producidos por los árboles se examinarán bianualmente.
- Todos los pesticidas a usar estarán sujetos a un modelo de selección para determinar su sensibilidad medioambiental.
- Los métodos de aplicación de pesticidas siguen un estricto procedimiento de acuerdo con las instrucciones de la etiqueta y en los períodos establecidos en ellas bajo condiciones medioambientales apropiadas (p.ej. no pulverizar

en días de viento, o cuando se pronostica lluvia), y con un pulverizador de bajo volumen para reducir el riesgo de la corriente.

En cuanto a la seguridad con los pesticidas y mantenimiento de historial:

- Los pesticidas estarán almacenados en una dependencia construida para este propósito dentro de la nave de Mantenimiento y situada lejos de los conjuntos hídricos.
- La mezcla y la carga de todos los pesticidas, y la limpieza del equipamiento después de su uso se lleva a cabo en este área cerrada.
- El agua de lavar las descargas son recolectadas en un colector especial y canalizadas a la red de saneamiento y propia de la urbanización.
- El equipo de lavado, que no sea maquinaria de aplicación de pesticida, se hará en una plataforma especialmente construida para el lavado.
- Los residuos de siega y fragmentos de hojas se colectan en cestas filtro.
- El reabastecimiento de combustible sólo tiene lugar en una isleta de combustible, situada en una plataforma de hormigón.
- Las botellas vacías y bidones o latas se eliminarán de acuerdo a lo establecido en su etiqueta, la cual normalmente indica triple aclarado y reciclado, reacondicionar o perforar y eliminar.
- Se guardarán registros correctos de todos los pesticidas y de sus usos. Estos registros establecen pruebas de uso correcto, permiten la comparación fidedigna de resultados o diferentes tratamientos y/o encuentran causa de error.

IMPACTOS RESIDUALES

Tras la aplicación de las medidas protectoras y correctoras, los impactos residuales debidos a la ejecución de las actuaciones propuestas en los futuros Proyectos de Urbanización y de Construcción del Campo de Golf, son aquellos cuya eliminación no han sido posibles o han sido reducidos de forma parcial.

MEDIO FÍSICO

Alteraciones sobre el suelo

Los impactos producidos sobre la edafología por la ocupación de suelos no podrán ser corregidos. La pérdida de horizontes orgánicos y compactación de suelos podrán paliarse aplicando medidas correctoras y protectoras, como la retirada previa a la explanación de la capa superior del terreno (30 cm) y su posterior extensión como tierra vegetal y por último las labores agrícolas del terreno.

Alteraciones sobre la geomorfología

Las afecciones que sobre las formas topográficas hayan tenido lugar como consecuencia de los movimientos de tierra, no podrán ser corregidas. Los impactos debidos a la creación de préstamos y vertederos serán corregidos parcialmente aplicando las pertinentes medidas correctoras una vez que finaliza la fase de construcción. Para ello se definirá la ubicación concreta, el volumen a extraer y la redacción de un proyecto específico de restauración.

RESIDUOS SÓLIDOS

Los impactos debidos al vertido de residuos sólidos pueden ser eliminados mediante la retirada de restos de materiales de construcción, escombros, etc., por lo que no deberían constituirse como impactos residuales.

PAISAJE

Las alteraciones sobre el paisaje pueden crear en determinados parajes particularmente estéticos en el momento actual un cierto impacto residual. Pero dado que la calidad del paisaje invadido por los eucaliptales NO es destacable, salvo puntualmente será posible la recuperación de los escenarios más frecuentes e incluso su mejora con el aporte visual del Campo de Golf que introduce, matices y tonos de verde que amplían la visión y el contraste con las ornamentales y especies autóctonas plantadas y las conservadas y mejoradas en su estructura. Las labores de revegetación y jardinería paliarán a corto plazo los efectos negativos de las cortas y desbroces y a medio plazo de 5-8 años realmente mejorarán los entonces más variados escenarios del ámbito.

VARIABLE SOCIOECONÓMICA

En el desarrollo del Plan Parcial del Sector SUD-11 así como del Proyecto de Urbanización, con el fin de reducir impactos sobre esta variable se tratara de:

- Considerar la estructura demográfica y socioeconómica del ámbito y del área de influencia Media.

- Contribuir a un entorno saludable Media-Alta
- Crear proximidad y mejorar la accesibilidad Media.
- El Sector SUD-11 se encuentra en una zona dinámica (Oleiros) como zona residencial lo que produce un efecto reclamo en la población.
- Más de la mitad de las viviendas lindan con áreas de esparcimiento (zonas verdes, espacios libres o de recreo).
- El sector cumplirá la legislación vigente, garantizando la accesibilidad a discapacitados
- Se dispone a consulta pública según lo regulado en el artículo 10, de la ley 9/2006.
- Se producen mejoras en el sistema viario a su paso por el sector.
- Se crearán nuevos equipamientos deportivos y una zona de aparcamientos en el sector, además de las zonas verdes y las áreas de juego y recreo.
- Se favorecerá la cohesión social: aumentar la diversidad en la oferta de servicios.

VARIABLE CICLO HÍDRICO

- En la fase de construcción se evitará aportar a los cauces elementos contaminantes como sólidos disueltos, aceites o grasas, que se decantarán en balsas o serán tratados en sistemas separadores diseñados para tal fin. No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de Oleiros.
- En el desarrollo del Sector SUD-11 se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales (red separativa), que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.
- La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
- El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente o con riesgos de inundabilidad.
- Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento de maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la legislación aplicable, y en el caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado
- Los Sistemas de Espacios Libres dispondrán de los mecanismos correspondientes de ahorro de agua. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersion, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y en último caso se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los Viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua depurada o no potable.
- Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.
- Las especies vegetales introducidas en las zonas verdes tendrán mínimas exigencias de agua, con variedades y cultivares adaptadas al clima atlántico.
- 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 de acceso al Sector, mediante la implementación de estaciones de bombeo
- Utilización de riego por goteo en zonas arbustivas y en zonas de árboles
- Se priorizará en las zonas de arbolado del ámbito residencial al estudio de la posibilidad de trasplantar los ejemplares de mayor porte para su utilización en las zonas verdes, evitando en la medida de lo posible el corte y apeo de vegetación de ribera.

VARIABLE ATMÓSFERA

Los impactos potenciales más continuos durante la construcción son la emisión de polvo y ruido, así como el movimiento de camiones. La corrección de estos elementos impactantes se centrará en el control de tres factores fundamentales: la fuente emisora, el medio de transmisión y el medio receptor.

- *Uso de silenciadores, en aquellas fases del trabajo que lo permitan, reduciendo estos impactos de forma sustancial.*
- *Los camiones serán equipados y cubiertos con lonas o lienzos para evitar el polvo y los derrames de escombros durante el transporte de los materiales cargados.*
- *El equipo y maquinaria deben estar sujetos a un mantenimiento periódico de acuerdo a las especificaciones técnicas y operando para cumplir con límites de calidad de aire. Esta medida permitirá obtener una combustión completa, un funcionamiento adecuado de los diferentes equipos y una reducción en los niveles de ruido.*
- *Se efectuarán riegos periódicos a partir del momento en que comience el movimiento de tierras.*
- *Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionan con energías limpias.*

VARIABLE ENERGIA

Medidas relacionadas con el ahorro energético:

- *El diseño de los edificios tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno.*
- *Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria tanto en edificios públicos como privados.*
- *Se tendrá en cuenta y se dotará de los sistemas necesarios para lograr la iluminación natural en el diseño del edificio o construcción.*
- *Implantar farolas de iluminación en los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).*
- *Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).*
- *Se recomienda la adopción de medidas en el proyecto de Urbanización del Sector SUD-11 y en la gestión del alumbrado público para reducir la contaminación lumínica y se recomienda prohibir el uso de cañones de luz o láseres, los anuncios luminosos y las lámparas de descarga a alta presión.*
- *Se tomarán medidas de eficiencia energética y de energía solar de carácter obligatorio.*
- *Aplicación del Código Técnico de la Edificación: (Artículo 15 del CTE)*

VARIABLE VEGETACION EXISTENTE

Medidas para proteger la vegetación:

Los espacios libres que se desarrollen sobre estas zonas respetarán siempre que sea posible la vegetación preexistente y adoptarán soluciones de diseño tendentes a restaurar la vegetación. En caso de que se tengan irremediamente que desplazar pies arbóreos o arbustivos se hará dentro del ámbito cada actuación por personal técnico cualificado. Respecto a la vegetación de ribera hay que establecer medidas especiales de protección:

- *Exigir que se respeten las zonas de servidumbre y que se preserven y restauren adecuadamente.*
- *Restaurar y repoblar cualquier enclave o aledaño contiguo a la zona donde se lleva a cabo una actividad o uso concreto con vegetación de ribera.*
- *Restaurar las áreas degradadas y tratar de ampliar la superficie ocupada por vegetación de ribera.*
- *Para la revegetación en aquellas zonas que así lo necesiten se usarán especies autóctonas que se integren en el paisaje y se adapten bien a las condiciones ambientales. Así como aquellos árboles que hayan sido necesarios trasplantar.*
- *En caso de que fuese necesario el arranque de árboles, identificar y preparar previamente al arranque las zonas donde vayan a ser trasplantados.*
- *Si es necesario realizar trasplantes y arranques, éstos deben realizarse durante la parada vegetativa.*
- *Para garantizar la correcta implantación de Árboles y arbustos, es necesario llevar unas buenas prácticas de plantación:*

Realizar la plantación durante la parada vegetativa.

Evitar la plantación en suelos helados o encharcados.

Plantar a la correcta profundidad con suelo seco y luz.

Se puede añadir suelo mejorado: rellenar con cuidado alrededor de las raíces, remover los poros de aire mojando y rellenando.

Apuntalar los pies para evitar daños por viento

OR.11.2 DOCUMENTACION EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización deberá incorporar:

- 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*.
- Establecer la **creación de pasos de fauna** que permeabilicen las barreras que interceptan el regato de xaz a su paso por la futura zona residencial
- Un **Programa de Vigilancia Ambiental** de las obras que contará con un Director Ambiental, que asesorará al Director de Obra en esta materia y será el responsable de la correcta aplicación del Programa de Vigilancia y de las medidas recogidas en el ISA.

OR.11.3 PRESCRIPCIONES TECNICAS SOBRE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Se tendrán en cuenta 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*.

OR.11.4 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SOBRE RUIDO

Se deberá cumplir con las exigencias recogidas en la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido* y en su normativa de desarrollo *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre* y *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre*.

OR 11.5 REGULACION 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, 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 la citada ley.

OR. 11.6 MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES

En el mantenimiento de las zonas verdes del Sector SUD-11 se establecerán los siguientes criterios con el objetivo de la racionalización de las dosis de pesticidas a utilizar (herbicidas, fertilizantes y fungicidas) así como las necesidades de irrigación:

- Se utilizarán especies cespitosas de variedades adaptados al sustrato y climatología de la zona (Ayto. Oleiros, Costa Coruña)
- Se emplearán cultivares 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 los mismos.
- 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 las los viales de acceso al Sector, mediante implementación de estaciones de bombeo.
- Se realizará una adecuada elección de elementos vegetales (especies autóctonas o adaptadas)
- 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
- Para el diseño de todas las zonas verdes del ámbito del Plan Parcial se seguirán los criterios establecidos en el MANUAL DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN EL DISEÑO DE ZONAS VERDES editado por la Fundación Biodiversidad.

OR. 11.7 SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE (ANEXO II Memoria Ambiental)

Corresponde a la Junta de Compensación del Sector de Xaz realizar el seguimiento de los efectos en el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan Parcial y de la puesta en funcionamiento de la urbanización y del campo de golf en ejecución de lo establecido en el Anexo II de la Memoria Ambiental del Plan Parcial de 24 de julio de 2012.

2014/5231