

## PLAN PARCIAL DEL SUND-30



APROBACIÓN INICIAL

Normativa urbanística

Mayo 2023

## ÍNDICE

<b>NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. NORMAS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
1.1. Naturaleza, ámbito y vigencia.....	3
1.2. Relación con el P.G.O.M. del ayuntamiento de Oleiros.....	4
1.3. Alcance Normativo de los documentos.....	4
1.4. Modificaciones.....	4
1.5. Desarrollo obligatorio.....	4
1.6. Estudios de Detalle.....	4
1.7. Sistema de actuación.....	4
1.8. Definiciones.....	4
1.9. Compatibilidad de elementos existentes.....	5
<b>2. NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>5</b>
2.1. Parámetros y determinaciones reguladoras.....	5
2.1.1. <i>Condiciones generales de uso</i> .....	5
2.1.2. <i>Límites de edificación</i> .....	5
2.1.3. <i>Superficie edificable computable</i> .....	6
2.1.4. <i>Alturas reguladoras de plantas</i> .....	6
2.2. Construcciones por encima de la altura.....	6
2.3. Condiciones estéticas.....	6
<b>3. NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>6</b>
3.1. Ordenanza O-RES-VUA - Edificación unifamiliar aislada.....	6
3.2. Ordenanza O-RES-VUP - Edificación unifamiliar pareada.....	8
3.3. Ordenanza O-RES-VC - Edificación abierta vivienda colectiva.....	11
3.4. Ordenanza O-TER-CM – Uso comercial.....	12
3.5. Ordenanza O-DOT-EQ - Equipamiento comunitario público.....	13
3.6. Ordenanza O-DOT-EL - Zonas verdes y Espacios libres públicos.....	13
3.7. Ordenanza O-DOT-IS. Servicios urbanísticos.....	14
3.8. Ordenanza O-DOT-IC. Viario.....	14
3.9. Ordenanza O-DOT-ZV5. Zona verde de sistema general. Parque de Liáns.....	15
<b>4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>15</b>
4.1. Cumplimiento de la normativa municipal para obras de urbanización.....	15
<b>5. COMPROMISOS AYUNTAMIENTO-PROMOTOR.....</b>	<b>16</b>

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1. NORMAS GENERALES

#### 1.1. Naturaleza, ámbito y vigencia

1. El presente Plan Parcial desarrolla el suelo urbanizable no delimitado SUND-30 “A Ferrala” perteneciente al Ayuntamiento de Oleiros.

2. Según la Ley 2/2016 del suelo de Galicia:

*“Artículo 82. Vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico*

*1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el Diario Oficial de Galicia. Junto con la publicación de este acuerdo se publicará la indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan y la referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público, así como, cuando proceda, el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del documento, que incluirá los siguientes aspectos:*

*a) La justificación de la integración en el plan de los aspectos ambientales.*

*b) La justificación de cómo se tomaron en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, en su caso, las discrepancias surgidas en el proceso.*

*c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.*

*3. El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia. (...)*

*4. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación de conformidad con lo establecido en este artículo, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la presente ley (Ley 2/2016 del suelo de Galicia) y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.*

Serán de aplicación también las condiciones establecidas en el “Artículo 199. Vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico” del Decreto 143/2016

3. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, de Edificación y de Parcelación, tanto privados como de carácter público que se pretenda realizar dentro del ámbito del Plan Parcial.

## **1.2. Relación con el P.G.O.M. del ayuntamiento de Oleiros**

En los puntos no contemplados en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en P.G.O.M. del ayuntamiento de Oleiros.

## **1.3. Alcance Normativo de los documentos**

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

La documentación que debe integrar el Plan Parcial se establece en el art. 69 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia y el art. 170 del Decreto 143/2016

La cartografía a escala 1:500 que constituye la base gráfica sobre la que se dibujó la planimetría tendrá el carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y las determinaciones de las actuaciones de planeamiento o de petición de licencia urbanística.

## **1.4. Modificaciones**

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en el art. 83 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, el art. 200 del Decreto 143/2016 y a lo dispuesto por estas Ordenanzas.

## **1.5. Desarrollo obligatorio**

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

## **1.6. Estudios de Detalle**

Se podrán redactar Estudios de Detalle, para completar o reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes edificables y concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias al planeamiento. Sin alterar las condiciones de esta Ordenanza y dentro de las parcelas correspondientes.

## **1.7. Sistema de actuación**

Se fija como sistema de actuación el de compensación. Este sistema sólo podrá ser sustituido por alguno de los contemplados en la Ley 2/2016 y en los supuestos establecidos en el Reglamento. Cualquier cambio del sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el estudio económico-financiero.

## **1.8. Definiciones**

A efectos de estas Normas, los términos contenidos en ellas vienen recogidos en la Normativa del PGOM, por tanto su definición se remite al artículo 109 del mismo.

## **1.9. Compatibilidad de elementos existentes**

Las edificaciones y construcciones identificadas en el plano de ordenación PORD03 como edificación existente compatible con el planeamiento podrán mantenerse pudiendo llevar a cabo en ellas las obras de conservación a que se refiere el artículo correspondiente del PXOM vigente. Las obras de reforma y ampliación estarán permitidas siempre y cuando cumplan, en su conjunto, con la ordenanza correspondiente del presente plan parcial.

Los cambios de uso están permitidos dentro de los contemplados en la ordenanza del presente plan parcial.

Las construcciones identificadas en el plano PORD03 como parcialmente compatibles con el planeamiento podrán mantenerse, pudiendo llevarse a cabo en ellas las obras de conservación definidas en el PXOM. La ejecución de cualquier obra en las edificaciones integradas en la parcela que exceda las de simple conservación, sea de la edificación principal, sea de la propia construcción en cuestión, determinará la demolición de esta construcción y la adaptación a la normativa recogida en el presente plan parcial. Los cierres se regirán por las condiciones indicadas en el PXOM.

Las construcciones identificadas en el plano PORD3 como incompatibles con el planeamiento deberán ser demolidas con cargo al proyecto de urbanización que desarrolle el presente plan parcial.

## **2. NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN**

### **2.1. Parámetros y determinaciones reguladoras**

La edificación en el ámbito del Plan Parcial se adecuará al tipo de edificación definida en los planos de ordenación y a los parámetros definidos por los cuadros de características que tendrán carácter de máximos.

#### **2.1.1. Condiciones generales de uso**

Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca en ellos.

Las compatibilidades de uso se establecen en cada Ordenanza, debiéndose cumplir en todo caso las normas generales de uso del PGOM.

#### **2.1.2. Límites de edificación**

La edificación sobre y bajo rasante deberá desarrollarse respetando los retranqueos mínimos señalados, con las excepciones que se admitan en las ordenanzas correspondientes.

### 2.1.3. Superficie edificable computable

Se establece la edificabilidad computable para cada parcela, así como el número máximo de viviendas. El correspondiente proyecto de equidistribución establecerá el número de parcelas individuales, la edificabilidad y la superficie de cada una de ellas.

### 2.1.4. Alturas reguladoras de plantas

Para el uso residencial se establece que:

- La altura de plantas será la comprendida entre los mínimos y máximos fijados por la normativa de habitabilidad de aplicación en el momento de solicitud de la licencia de obras.
- La altura de los sótanos y semisótanos cuando estén dedicados a aparcamiento podrá ser la altura libre mínima fijada por el DB-SUA y en todo caso la establecida en el PGOM.

## **2.2. Construcciones por encima de la altura**

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, en ambos casos se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras, antenas y chimeneas. Todas ellas, salvo las antenas y las chimeneas, estarán inscritas dentro de un plano de 30º desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 1,80 metros sobre la máxima permitida, o la que se ejecute realmente si ésta es inferior, salvo condiciones particulares reguladas por las ordenanzas correspondientes.

En las ordenanzas de vivienda unifamiliar se autorizan buhardillas con anchura máxima de 2,50 m y altura no superior a la cumbre, siempre que se recubran del mismo material de la cubierta o de vidrio, que se sitúen en el plano de fachada y no ocupen más de 1/3 de la longitud de cada fachada.

## **2.3 Condiciones estéticas**

Se estará a lo dispuesto en el PGOM.

Todos los paramentos externos de las edificaciones deberán tener un tratamiento uniforme de fachada.

## **3. NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES**

### **3.1. Ordenanza O-RES-VUA - Edificación unifamiliar aislada**

1. Delimitación: Se aplicará esta ordenanza a las parcelas RES-VUA1, RES-VUA2, RES-VUA3, RES-VUA4.

2. Se fija un tipo de ordenación por edificación con vivienda unifamiliar aislada. En los planos de ordenación y en el cuadro de características correspondiente, cada parcela tiene asignado un número máximo de viviendas permitidas.

### 3. Parámetros y condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de la parcela será del 20% con una altura máxima de bajo y una planta equivalente a 7,00 m.

Se permitirán sótanos y semisótanos, siempre que queden incluidos dentro de la altura máxima permitida.

A efectos de parcelación, se fija una parcela mínima de 350 metros cuadrados.

La edificabilidad máxima a distribuir en esta ordenanza es de 2.757,50 m<sup>2</sup> y se distribuye de la siguiente manera:

- RES-VUA1: 1.587,50 m<sup>2</sup>
- RES-VUA2: 260,00m<sup>2</sup>
- RES-VUA3: 460,00 m<sup>2</sup>
- RES-VUA4: 450,00 m<sup>2</sup>

El frente mínimo de parcela será de 10 metros en contacto con viario público sobre el que se apoye. Excepcionalmente, para resolver ángulos interiores en la alineación podrán autorizarse parcelas con frente de 6 metros. En aquellas parcelas con varios frentes al viario público, al menos uno de sus frentes tendrá que tener la dimensión mínima señalada.

Se fijan unos retranqueos mínimos laterales de 2 m, y de 2 m al lindero posterior en todos los casos. El frente de la fachada se retranqueará como mínimo 2 m desde la alineación.

Si la topografía del terreno lo aconseja se podrá autorizar que se alcance una ocupación máxima de hasta el 40% cumpliendo el resto de los parámetros de altura, frente mínimo, retranqueos y demás de esta ordenanza, con la excepción de que la altura de cumbre no superará 1,50 m.

En el cualquier caso la edificabilidad no excederá de la asignada a cada parcela individual en el proyecto de equidistribución.

La inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 30°. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta por encima de la altura máxima permitida. Se permitirán semisótanos, siempre que queden incluidos dentro de la altura máxima permitida.

### 4. Usos

El uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar aislada en régimen libre

En la planta baja de la edificación y complementario con el uso vivienda, se autorizarán los siguientes usos compatibles:

- Comercial: Categoría 2ª
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª y 2ª.
- Docente

5. Se permite el uso de azoteas o terrazas vinculadas a las viviendas, siempre dentro de la envolvente máxima o sólido capaz que se genera al cumplir los parámetros de altura máxima permitida del edificio y la geometría de las cubiertas definida anteriormente.

6. Los accesos a las parcelas serán a través del viario y de espacios de uso público.
7. Se permiten garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y tendrán una altura máxima de 3 metros medidos hasta la cumbrera. Podrán adosarse a la edificación principal y a los lindes de la parcela sin perjuicio de terceros.
8. Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento en la parcela por cada unidad de vivienda
9. Los espacios libres de edificación en las parcelas podrán utilizarse para las instalaciones y elementos de ocio, incluidas piscinas, éstas últimas deberán cumplir los retranqueos mínimos señalados.
10. Respecto al cómputo de superficies de carácter lucrativo, se estará a lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, así como lo determinado por el artículo 64.5 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia
11. Los cierres de parcela cumplirán las condiciones definidas para estos elementos en el PGOM, concretamente en el art. 114.9
12. Cualquier norma de diseño no contemplada en este Plan Parcial se regirá por el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros, y en concreto por lo establecido en la ordenanza 2B de extensión de vivienda familiar.
13. Los colores de acabado de las nuevas edificaciones deberán asegurar una coherencia de la imagen de conjunto y deberá procurar una integración armoniosa con los edificios y alturas de contorno.

### **3.2. Ordenanza O-RES-VUP - Edificación unifamiliar pareada**

1. Delimitación: Se aplicará esta ordenanza a las parcelas RES-VUP1 y RES-VUP2.
2. Se fija un tipo de ordenación por edificación con vivienda unifamiliar pareada. En los planos de ordenación y en el cuadro de características correspondiente, cada parcela tiene asignado un número par máximo de viviendas permitidas, lo que producirá en la reparcelación parcelas con adose siendo el indicado documento de reparcelación el que fije para cada parcela de resultado los lindes obligatorios de adose. No se podrá establecer como de adose obligatorio un linde con espacio público, solo se podrá establecer en los lindes entre parcelas de resultado de la misma ordenanza. Excepcionalmente, se permite la vivienda unifamiliar aislada en el caso que se produzca la agrupación de dos parcelas pareadas entre sí, o bien que así lo establezca la reparcelación por no agotar las unidades máximas que contempla el plan parcial, reemplazando cada dos parcelas pareadas por una individual. Es decir, en RES-VUP1 podrían establecerse dos parcelas pareadas o una individual, mientras que en RES-VUP2 podrían establecerse cuatro parcelas pareadas, dos parcelas pareadas y una individual o incluso dos individuales. En estos casos, en los que se plantee vivienda unifamiliar aislada, deben de cumplirse todas las condiciones fijadas en esta ordenanza para las edificaciones pareadas (parcela mínima, frente

de parcela, ocupación, retranqueos,...) salvo el retranqueo al frente, que en lugar de ser obligatorio, será mínimo

### 3. Parámetros y condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de la parcela será del 25% con una altura máxima de bajo y una planta equivalente a 7,00 m.

A efectos de parcelación, se fija una parcela mínima de 300 metros cuadrados.

La edificabilidad máxima a distribuir en esta ordenanza es de 870,00 m<sup>2</sup> y se distribuye de la siguiente manera:

- RES-VUP1: 290,00m<sup>2</sup>
- RES-VUP2: 580,00m<sup>2</sup>

El frente mínimo de parcela será de 10 metros en contacto con el viario público sobre el que se apoye. En aquellas parcelas con varios frentes a vial público, al menos uno de sus frentes tendrá que tener la dimensión mínima señalada.

En relación a los retranqueos de la edificación, en la RES-VUP1 se considera frente de parcela el linde al vial DOT-IC7 y en la RES-VUP2 se considera frente de parcela el linde al vial DOT-IC4. Se fijan unos retranqueos mínimos laterales de 2 m, y de 2 m a la alineación posterior en todos los casos. El retranqueo al frente de la edificación medido desde la alineación será obligatorio de 2 metros y común para ambas viviendas. El inicio de la línea de medianera construida en planta baja, será el mismo para cada parcela y su arrimada de forma que no se genere ninguna medianera vista en la zona frontal de la parcela, coincidente con el retranqueo obligatorio indicado. Se busca con esto procurar la uniformidad en los frentes edificados de cada área evitando localizaciones de la edificación que alteren la armonía del frente urbano edificado. Se busca evitar la aparición de medianeras vistas en la zona frontal de las parcelas que dan frente al viario público. El final de la línea de medianera construida respetará como mínimo los 2 metros de retranqueo al fondo de parcela. Preferiblemente será lo mismo para cada parcela y su vecina, aunque de forma justificada se permitirá que se prolongue el adosamiento en planta baja (con una altura máxima de 3,50 m) de una de las parcelas hasta el límite de los 2 metros posteriores aun cuando la colindante no lo haga. En todo caso la medianera generada, tanto en planta baja como en planta alta, deberá tener acabados y condiciones de fachada principal.

Excepcionalmente dado que no existe planta bajo cubierta se podrá autorizar que se alcance una ocupación máxima de hasta el 50% cumpliendo el resto de los parámetros de altura, frente mínimo, retranqueos y demás de esta ordenanza. En cualquier caso la edificabilidad no excederá de la asignada a cada parcela individual en el proyecto de equidistribución.

La inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 2 grados (equivalente a 3,5 %, "cubierta plana"). No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta por encima de la altura máxima permitida. Se permitirán sótanos y semisótanos, siempre que queden incluidos dentro de la altura máxima permitida. Las zonas de retranqueo sólo podrán utilizarse bajo rasante para la creación de rampas de acceso a los garajes.

### 4. Usos

El uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar pareada en régimen libre

En la planta baja de la edificación y complementario con el uso vivienda, se autorizarán los siguientes usos compatibles:

- Comercial: Categoría 2ª
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª y 2ª.
- Docente

5. Se permite el uso de azoteas o terrazas vinculadas a las viviendas, siempre dentro da envolvente máxima o sólido capaz que se genera al cumplir los parámetros de altura máxima permitida del edificio y la geometría de las cubiertas definidas anteriormente. Las terrazas transitables en plantas altas, deberán de guardar siempre un retranqueo mínimo de 2 metros al linde de adose.

6. Los accesos a las parcelas serán a través del viario y de espacios de uso público.

7. Construcciones anexas.

Se permiten garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y tendrán una altura máxima de 3 metros medidos hasta la cumbrera. Podrán adosarse a la fachada posterior de la edificación principal (siempre que respeten el retranqueo mínimo) y a los lindes de la parcela sin perjuicio de terceros. Dichas construcciones deberán de tener acabados y condiciones de fachada principal.

8. Se permitirán accesos a los aparcamientos conjuntos. Estos aparcamientos deberán localizarse en plantas bajo rasante. En este caso, se podrá ocupar en planta bajo rasante las zonas de retranqueo únicamente para localizar los accesos a dichos aparcamientos.

9. Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento en la parcela por cada unidad de vivienda

10. Los espacios libres de edificación en las parcelas podrán utilizarse para las instalaciones y elementos de ocio, incluidas piscinas, éstas últimas deberán cumplir los retranqueos mínimos señalados.

11. Respecto al cómputo de superficies de carácter lucrativo, se estará a lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, así como lo determinado por el artículo 64.5 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

12. Los cierres de parcela cumplirán las condiciones definidas para estos elementos en el PGOM, concretamente en el art. 114.9

13. Cualquier norma de diseño no contemplada en este Plan Parcial se regirá por el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros, y en concreto por lo establecido en la ordenanza 2B de extensión de vivienda familiar.

### **3.3. Ordenanza O-RES-VC - Edificación abierta vivienda colectiva**

1. Delimitación: Se aplicará esta ordenanza a la parcela RES-VC

2. Se fija un tipo de ordenación por edificación con bloques abiertos de vivienda colectiva. En los planos de ordenación y en el cuadro de características correspondiente, cada parcela tiene asignado un número máximo de viviendas permitidas.

3. Parámetros y condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de la parcela será del 30% con una altura máxima de bajo y una planta equivalente a 7,00 m.

La parcela no se considera segregable, y por lo tanto no se fijan condiciones de segregación.

La edificabilidad máxima a distribuir en esta ordenanza es de 480,00 m<sup>2</sup>

El frente mínimo de parcela será de 10 metros en contacto con el viario público sobre el que se apoye.

Se fijan unos retranqueos mínimos laterales de 2 m, y de 2 m al lindero posterior en todos los casos. El frente de la fachada se retranqueará como mínimo 2 m desde la alineación.

Si la topografía del terreno lo aconseja se podrá autorizar que se alcance una ocupación máxima de hasta el 50% cumpliendo el resto de los parámetros de altura, frente mínimo, retranqueos y demás de esta ordenanza, con la excepción de que la altura de cumbre no superará 1,50 m.

En el cualquier caso la edificabilidad no excederá de la asignada a cada parcela individual en el proyecto de equidistribución.

La inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 30°. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta por encima de la altura máxima permitida. Se permitirán semisótanos, siempre que queden incluidos dentro de la altura máxima permitida.

4. Usos

El uso característico será el residencial de vivienda plurifamiliar en edificación colectiva de protección.

En la planta baja de la edificación y complementario con el uso vivienda, se autorizarán los siguientes usos compatibles:

- Comercial: Categoría 2ª
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª y 2ª.
- Docente

5. Se permite el uso de azoteas o terrazas vinculadas a las viviendas, siempre dentro da envolvente máxima o sólido capaz que se genera al cumplir los parámetros de altura máxima permitida del edificio y la geometría de las cubiertas definida anteriormente.

6. Los accesos a las parcelas serán a través del viario y de espacios de uso público.
7. Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento en la parcela por cada unidad de vivienda
8. Los espacios libres de edificación en las parcelas podrán utilizarse para las instalaciones y elementos de ocio, incluidas piscinas, éstas últimas deberán cumplir los retranqueos mínimos señalados. Y estos se consideraran como espacio libre privados.
9. Respecto al cómputo de superficies de carácter lucrativo, se estará a lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, así como lo determinado por el artículo 64.5 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia
10. Los cierres de parcela cumplirán las condiciones definidas para estos elementos en el PGOM, concretamente en el art. 114.9
11. Cualquier norma de diseño no contemplada en este Plan Parcial se regirá por el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros, y en concreto por lo establecido en la ordenanza 5 de edificación abierta.

#### **3.4. Ordenanza O-TER-CM – Uso comercial**

1. Delimitación: Se aplicará esta ordenanza a la parcela TER-CM. Esta parcela estará dedicada a dotar al desarrollo de un área de uso comercial.

2. Se fija un tipo de ordenación de edificación aislada.

3. Parámetros y condiciones de la edificación:

Se fija una edificabilidad máxima en la parcela de 41,46 m<sup>2</sup> que se desarrollarán exclusivamente en planta baja.

La parcela no se considera segregable y por lo tanto no se fija condiciones de segregación.

Se fijan unos retranqueos mínimos laterales de 3 m, y de 3 m al lindero posterior en todos los casos. El frente de la fachada se retranqueará como mínimo 3 m desde la alineación.

La inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 30º. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta por encima de la altura máxima permitida. Se permitirán semisótanos, siempre que queden incluidos dentro de la altura máxima permitida.

4. Usos

El uso característico será el comercial, en cualquiera de la categorías permitidas por el PGOM con la superficie máxima edificable antes indicada.

5. Los accesos a la parcela serán a través del viario y de espacios de uso público.

6. Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento en la parcela.

7. Los espacios libres de edificación en la parcela podrán utilizarse para las instalaciones y espacio comercial al aire libre, con las instalaciones desmontables mínimas e imprescindibles.

8. Respecto al cómputo de superficies de carácter lucrativo, se estará a lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, así como lo determinado por el artículo 64.5 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

9. Los cierres de parcela cumplirán las condiciones definidas para estos elementos en el PGOM, concretamente en el art. 114.9

### **3.5. Ordenanza O-DOT-EQ - Equipamiento comunitario público**

Será de aplicación a la parcela de equipamiento público DOT-EQ2. En su ejecución se seguirá lo establecido en el artículo 121 de la normativa del PGOM de Oleiros.

Independientemente de lo indicado en el PGOM se fijan los siguientes parámetros de edificación:

La ocupación máxima de la parcela será del 75% con una altura máxima de bajo y una planta equivalente a 7,00 m. La edificabilidad máxima será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se fijan unos retranqueos mínimos laterales de 2 m, y de 2 m al lindero posterior en todos los casos. El frente de la fachada se retranqueará como mínimo 2 m desde la alineación.

La inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 30°. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta por encima de la altura máxima permitida. Se permitirán semisótanos, siempre que queden incluidos dentro de la altura máxima permitida.

El uso previsto para la parcela será el de dotacional múltiple de acuerdo con lo previsto en el artículo 71 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Siendo de aplicación el artículo 165.3 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

### **3.6. Ordenanza O-DOT-EL - Zonas verdes y Espacios libres públicos**

Será de aplicación a las parcelas de espacios libres, DOT-EL1 y DOT-EL2. En su ejecución se seguirá lo establecido en el artículo 122 de la normativa del PGOM de Oleiros.

Independientemente de lo indicado en el PGOM se fijan los siguientes parámetros de edificación:

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

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

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 70 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia las zonas verdes previstas en el plan parcial tendrán las consideraciones de jardín y área de juego. Siendo de aplicación el artículo 70.7 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Finalmente, las zonas verdes deberán incluir la protección de las especies autóctonas así como también la eliminación de especies alóctonas como el eucalipto, presente en la zona reservada a espacio verde.

### **3.7. Ordenanza O-DOT-IS. Servicios urbanísticos**

Será de aplicación a las parcelas DOT-IS1 y DOT-IS2. Los equipos de infraestructuras comunitarias, centros de transformación, equipos de telecomunicaciones, contenedores de residuos, etc...deberán situarse dentro de la parcela mencionadas siempre que sea posible enterrados, y quedarán definidas en el proyecto de urbanización. En la medida de lo posible, la cota de pavimento acabado de dichas parcelas coincidirá con la de las aceras perimetrales. El material empleado en su pavimento, en la zona ocupada por las infraestructuras, será semejante al empleado en las aceras adyacentes.

Se prohíbe el cierre de la mencionada parcela excepto la ejecución de barreras de protección cuando fuesen necesarias por las condiciones de seguridad.

### **3.8. Ordenanza O-DOT-IC. Viario**

Ámbito: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan Parcial como tal (DOT-IC1 a DOT-IC7).

Las características constructivas y formales del viario rodado serán estudiadas pormenorizadamente por el preceptivo Proyecto de Urbanización que tendrá en cuenta la vigente normativa y reglamentos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Condiciones de uso:

Uso principal: viario para automóviles, peatones y ciclistas, y aparcamiento en superficie.

En los espacios no dedicados a tráfico peatonal podrán situarse centros de transformación o contenedores de residuos urbanos siempre que se localicen soterrados y no disminuyan las condiciones de accesibilidad y seguridad.

Usos prohibidos: los demás

En situación soterrada o incluso e justificadamente en superficie, se podrán ubicar los servicios técnicos necesarios para el funcionamiento del sector, sin que esto llegue a suponer una merma de las condiciones de accesibilidad.

Condiciones estéticas. Se realizará toda mediante plataforma a dos niveles, procediendo a la separación de tráfico mediante bordillos y elementos puntuales. La pavimentación se realizará con elementos de tipo preferentemente peatonal. Se emplearán acabados diferentes para diferenciar los diferentes tráfico. En las zonas reservadas para peatones y aparcamiento las juntas de los materiales serán abiertas de cara a garantizar la escorrentía natural de los terrenos.

Otras condiciones:

Las secciones transversales de viario, según las que se organizan las bandas de tráfico rodado, aparcamiento, alcorques y aceras, y que se reflejan en los correspondientes planos de presente Plan Parcial, serán en todo caso vinculantes a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.

En el viario DOT-IC2 deberán preverse un total de 13 plazas de aparcamiento en espina y la plantación de 5 árboles de especies autóctonas.

En el viario DOT-IC3 deberán preverse un total de 5 plazas de aparcamiento en espina y la plantación de 2 árboles de especies autóctonas.

En el viario DOT-IC4 deberán preverse un total de 6 plazas de aparcamiento en espina y la plantación de 3 árboles de especies autóctonas.

En el viario DOT-IC5 deberán preverse un total de 9 plazas de aparcamiento en espina, una de ellas destinada a personas con movilidad reducida, y la plantación de 3 árboles de especies autóctonas.

### **3.9. Ordenanza O-DOT-ZV5. Zona verde de sistema general. Parque de Liáns**

Ámbito: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan Parcial como tal (DOT-ZV5).

Serán de aplicación las determinaciones del plan general de ordenación municipal vigente, para el sistema de espacios libres y zonas verdes, por el cual será ordenado el parque de Liáns.

## **4. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **4.1. Cumplimiento de la normativa municipal para obras de urbanización**

Para la ejecución del Plan Parcial es obligatorio la redacción de un Proyecto de Urbanización de acuerdo con lo establecido en estas Normas y con las especificaciones recogidas en el capítulo VII de las Normas de Urbanización del PGOM de Oleiros, así como de la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de obras y recepción de éstas del Ayuntamiento de Oleiros.

## 5. COMPROMISOS AYUNTAMIENTO-PROMOTOR

Los terrenos y obras de urbanización, serán de cesión obligatorio y gratuita hacia el ayuntamiento por parte del promotor para su posterior administración.

Se permite la ejecución simultánea de obras de edificación y urbanización.

Oleiros, mayo de 2023  
Por el equipo redactor  
José Ramón Rodríguez Varela

Arquitecto