



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

#### OLEIROS

##### Urbanismo

*Aprobación definitiva do expediente 2024/PLANEAM/000018 (FG N° 744)*

##### ANUNCIO

O Pleno da Corporación, na sesión que tivo lugar o día 31 de xullo de 2025, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

- Aprobar definitivamente o estudo de detalle da parcela “G” do Plan Parcial do sector SUD-5 “Icaria IV” (Documento NRE 2025004513, de 6 de marzo).

Contra o presente acordo, en aplicación do artigo 112.3 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, e dado que aproba unha disposición de carácter xeral, poderá interperse recurso contencioso-administrativo, ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio, de conformidade coa Lei 29/1998, do 13 de xullo, da xurisdición contencioso-administrativa. Todo iso sen prexuízo de que se poida interpor calquera outro recurso que se considere máis conveniente.

O texto do documento aprobado definitivamente pode ser consultado no enderezo electrónico do concello [www.oleiros.org](http://www.oleiros.org)

Oleiros, 5 de setembro de 2025

Ángel García Seoane

Alcalde-Presidente

**Normativa e ordenanzas:****4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

En primer lugar, señalar que el presente Estudio de Detalle únicamente afecta a la parcela G del sector SUD-5 ICARIA IV en Oleiros, según el plan parcial antes mencionado.

El presente Estudio de Detalle consiste únicamente en definir el volumen máximo a edificar en cada parcela.

Señalar que el presente Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el PXOM y en el Plan Parcial, ambos aprobados, cumpliendo tanto con las alineaciones, como con todas las condiciones de uso, de ordenación y de edificación recogidas en la normativa de dichos planes. No se modifica la edificabilidad, ni la densidad residencial, ni las alturas máximas permitidas.

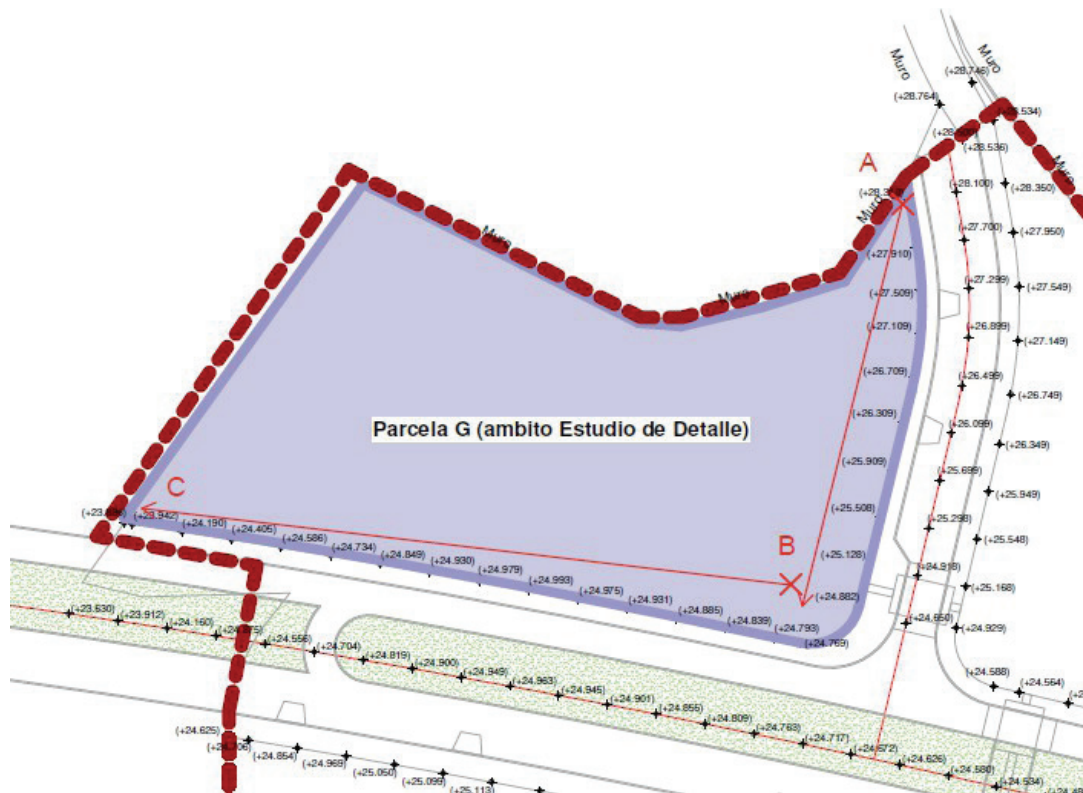
Esta zona se corresponde con parcelas de uso residencial, de titularidad privada, por lo que el Estudio de Detalle no modifica ninguna determinación relativa al sistema de espacios y dotaciones públicas, ni modifica las rasantes de los viarios dispuestos en el perímetro de dicho ámbito. Por lo tanto, es un ámbito exclusivamente de titularidad privada.

Un ESTUDIO DE DETALLE no puede parcelar el suelo, por lo que no se trata de una parcelación, sino que solo sirve para ejemplificar la propuesta. La parcela y nuevas parcelaciones que se generen, deberán cumplir lo indicado en el presente Estudio de Detalle, cualquier aspecto no contemplado específicamente en el presente ESTUDIO DE DETALLE se someterá a lo dispuesto en la Ordenanza B del plan parcial del sector SUD-5 del Ayuntamiento de Oleiros, y resto de articulado, así como a lo dispuesto en cualquier otra normativa de aplicación.

**4.1.1. RASANTES DE IMPLANTACIÓN**

El Estudio de Detalle se adapta al ajuste de rasantes producido en la obra de urbanización y reflejado en el "INFORME COTAS RASANTE VIALES. ABRIL 2024". Tanto en planta, como en secciones, se recoge la cota tanto del eje vial, como del límite de la acera con el límite de la parcela.

La parcela G presenta una pendiente pronunciada en su lado oeste, en la intersección con la Rúa do Riveiro, con una diferencia de altura de aproximadamente 4 metros entre los puntos A y B, tal como se muestra en la imagen adjunta. En la zona sur, en la intersección con la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, la parcela tiene una pendiente leve de unos 2 metros entre los puntos B y C.

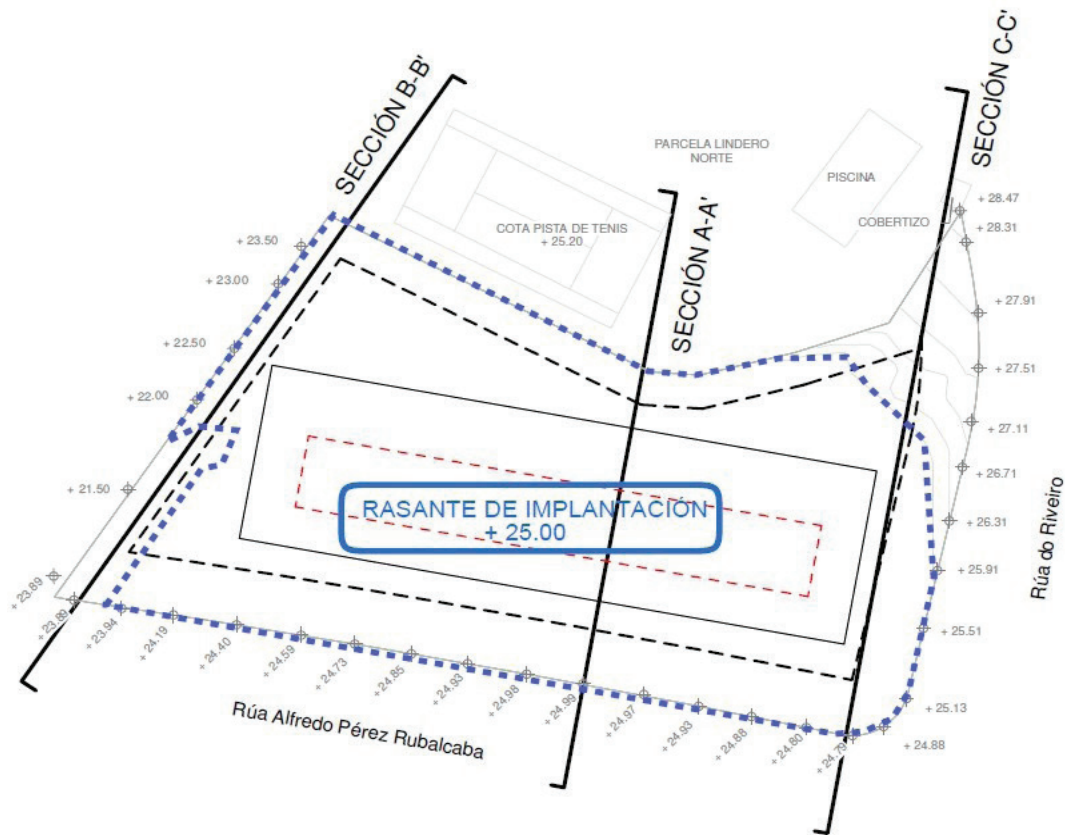


En los linderos con las parcelas Norte y Este, las pendientes son más suaves. Sin embargo, en el lindero Norte, entre los puntos A y B indicados en la imagen, la pendiente es más pronunciada, con una diferencia de altura de aproximadamente 3 a 4 metros.



Considerando estas características, la mejor ubicación para implantar el edificio en la parcela G sería en la zona sur, en la intersección con la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, donde la pendiente es más leve y las condiciones del terreno son más favorables para la construcción y el acceso.

Ello se traduce en que el edificio de viviendas presentarán una cota de implantación condicionada al vial sur (Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba) de la parcela. Como se indica en la siguiente imagen.



El Estudio de Detalle define como vinculante la rasante interior de la parcela a + 25.00 (ver planos PORD\_02 y PORD\_05)

RASANTE DE IMPLANTACIÓN VINCULANTE A LA COTA DE LA PLANTA BAJA (+25.00)

#### 4.1.2. NORMAS URBANÍSTICAS Y SÓLIDO CAPAZ

De acuerdo con el punto 1.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL y el artículo 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva, arriba mencionados, obtenemos el cuadro a continuación:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-5		
Normas Urbanísticas	Parámetro	
Ordenanza B de Vivienda Colectiva		
PARCELA G	Normativa	Estudio Detalle
Edificabilidad	2.750,06 m <sup>2</sup>	≤ 2.750,06 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima bajo rasante	2.305,51 m <sup>2</sup>	≤ 2.305,51 m <sup>2</sup>
Sistema de ordenación	edificación abierta	edificación abierta
Altura máxima	B+2 (10,50 m)	B+2 (10,50 m)
Retranqueo mínimo línea de edificación	5,00 m	≥ 5,00 m
Retranqueo mínimo de los linderos laterales	3,00 m	≥ 3,00 m
Acceso parcela	viario rodado público	viario rodado público
Entreplantas	no permitidas	no hay
Parcela sobrante	espacio libre privado	espacio libre privado
Usos	vivienda colectiva	vivienda colectiva
Plazas de garaje	obligatoria previsión	se prevén plazas
Uso bajo cubierta en vivienda	autorizado, vinculado con la vivienda de la planta inferior	vinculado con la vivienda de la planta inferior
Uso de azoteas o terrazas	autorizadas, vinculadas a las viviendas, dentro del sólido capaz	vinculadas a las viviendas, dentro del sólido capaz

El cómputo de la edificabilidad se regulará según lo establecido en la L.S.G. y en el artículo 113.8 del Plan General.

*Art 113.8.-De acuerdo con lo establecido en artículo 41.4 de la LSG;*

a) *Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10m<sup>2</sup> vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.*

b) *El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el, y con la exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga e de los destinados a sistemas generales adscritos para efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito (artículo 41.4.b) de la LSG).*

*Decreto 143/2016 Reglamento de la LSG. - Para estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros. (artículo 64.5 RLSG).*

*Resolución 4.741/2011 de Definición del Sólido Capaz. Ayuntamiento de Oleiros La definición literal que el plan hace del citado sólido capaz es:*

*“volumen formado por el plano de 30° desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3,50 metros sobre la máxima o la que se ejecute realmente si esta es inferior.”*

*En el caso de aplicar criterios de mayor ocupación permitidos por la ordenanza 2 por adaptación a la topografía del terreno, se aplicará para la altura máxima del sólido 1,50 metros en lugar de los 3,50 metros del caso general.*

*Para la definición geométrica de este sólido capaz se debe, por lo tanto, partir de la altura máxima y formar el plano a 30° sin superar la altura de 3,50 metros desde la altura máxima.*

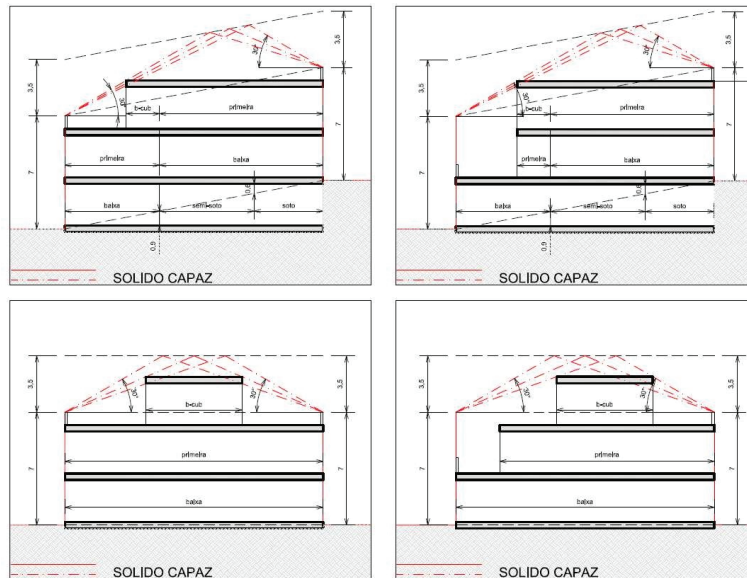
*Se debe de tener en cuenta que la altura define el Plan General hasta la línea de cornisa, entendiéndose por tal (artículo 109.9) como la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta. Esta línea de cornisa puede ser real o el resultado de la intersección de ambos planos.*

*En el caso de cubiertas planas la línea de cornisa la definirá el remate de fachada, incluyendo en ella el peto de cubierta si es que existe. Por lo tanto, la altura máxima se medirá hasta el remate de dicho peto.*

La altura de la fachada se medirá desde la rasante del terreno o de la acera. En caso de modificaciones de la rasante natural del terreno para implantar la edificación la altura se medirá desde la rasante que resulte más baja: la natural o la modificada. Esto con la excepción de que la ordenanza o la figura de planeamiento que defina la ordenación detallada establezca otra forma de fijar la altura máxima.

La altura de las fachadas resultantes deberá cumplir en todo caso con la limitación de la altura máxima de la fachada. Esto supone que en cada plano de fachada que define líneas de cornisa, cada una de las líneas de cornisa cumplirá con la altura máxima.

En cualquier caso, y considerando que la altura de la edificación se define por nº de plantas, en los alzados generales de la edificación no se podrán visualizar más plantas que las permitidas por la ordenanza. Es decir, en el caso de viviendas unifamiliares con altura de bajo y planta y aprovechamiento bajo cubierta, solo se podrán ver tres niveles de fachada (bajo,

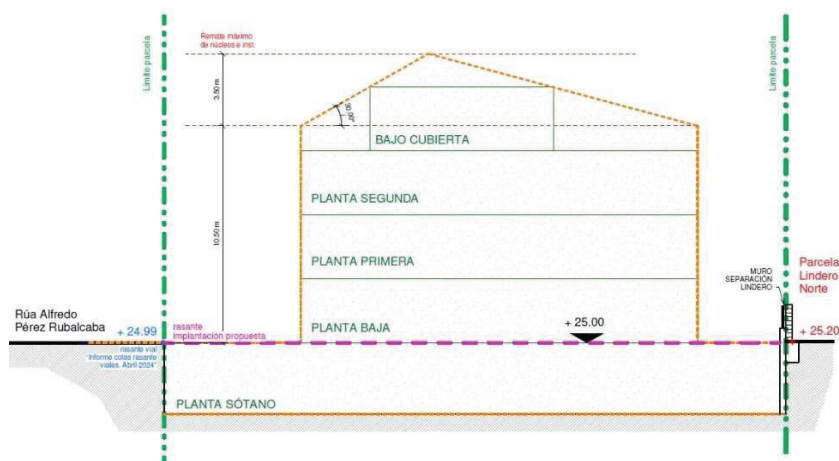


Oleiros, 30 de novembro de 2011.  
O ARQUITECTO MUNICIPAL.  
Asíto.: Alfredo Olañeta Rebolleda.

En base a lo anterior se propone:

Que la disposición de volúmenes edificatorios se realice en base a unas líneas de edificación máximas que delimitan la superficie en planta en la que se implanten las futuras edificaciones, y en que su volumetría quede incluida en un sólido capaz definido por una altura máxima de fachada de 10,50 m (Según Art. 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva, la altura máxima de la edificación será de bajo y dos plantas equivalentes a 10,5 m para las manzanas F y G) medida desde la rasante de implantación de la parcela hasta la línea de cornisa, y como máximo 30° hasta alcanzar una altura máxima de cumbre de 3,50 m.

Se podrán construir los volúmenes bajo cubierta dentro de la envolvente sin la formalización de las vertientes de cubierta inclinadas con el esquema de volumen del plano POR\_03.



Esquema de volumen del plano PORD\_03

En cualquier caso, se cumplirán los restantes requisitos del sector SUD-5.

Las edificaciones futuras cumplirán lo recogido en la RESOLUCIÓN 4.741/2011 de Definición do Sólido Capaz. De acuerdo con ello, no se podrán visualizar más plantas que los tres niveles de fachada permitidos por la ordenanza.

#### **4.1.3. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL**

##### **4.1.3.1 CERRAMIENTOS**

Respecto a los cerramientos:

*Art. 114. Condiciones generales de estética e integración ambiental*

##### **9. Cerramientos.**

*En suelo urbano los nuevos vallados de parcela estarán constituidos por una banda opaca de 0,60 m de altura máxima y podrán alcanzar los 1,80 m a base de tela metálica u otros elementos calados en más del 50%. De completarse el cerramiento con elementos vegetales, estos serán tipo trepadora. La plantación de árboles y setos vivos que completen el cierre se regulará por la normativa civil. Se permitirá la construcción del cerramiento de la parcela y la urbanización en el frente de la misma, con independencia de la licencia de la edificación. La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con materiales tradicionales de la zona, no permitiéndose los bloques de Hormigón u otros elementos de fábrica, a no ser que sean debidamente revestidos y pintados en los colores tradicionales.*

*Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo estos la banda opaca del vallado de la parcela hasta una altura de 1,20 m. Podrá completarse su composición con red metálica o cerramiento vegetal, con una altura de 1,20 m. Estos muros se construirán en piedra o irán revestidos o pintados, y no afectarán negativamente a las parcelas colindantes o viario público.*

*Si fuera necesario, se ataluzará el terreno con ángulo máximo de 45° respecto a la horizontal, hasta llegar a la rasante natural, punto sobre el que se ejecutará el cierre de la parcela.*

##### **ACCESO RODADO:**

Se realizará un garaje en planta bajo tierra con acceso por la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba. El acceso al garaje se realizará mediante rampa, cumpliendo con la normativa vigente.

##### **ACCESO PEATONAL:**

El acceso peatonal principal a la parcela se realizará por la Rúa do Riveiro en el este de la parcela y por la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba en el sur de la parcela.

#### **4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES**

##### **4.2.1. LEY DEL SUELO DE GALICIA**

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula la LSG, se justifica a continuación que el presente documento cumple las limitaciones competenciales.

El artículo 79 en su punto 2 dice expresamente:

*2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:*

*a) Alterar el destino urbanístico del suelo.*

Se mantiene el destino urbanístico del suelo especificado por el Plan General de Ordenación Municipal y por el Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV de Oleiros.

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV de Oleiros.

*c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*

No se alteran las superficies destinadas a viales como a espacios libres y dotaciones públicas.

*d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*

No se prevé la apertura de vías de uso público.

*e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*

Se mantiene la ocupación máxima del suelo, y se mantienen las alturas máximas de la edificación y la intensidad de uso determinadas en el Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV en Oleiros.

*f) Parcelar el suelo.*

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se infringe ninguna limitación para este ámbito establecida en el PGOM de Oleiros.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la determinada en PGOM de Oleiros en vigor.

Por tanto, se puede concluir que en el presente documento se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística, concretadas en el art. 79.2. de la LSG.

#### 4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La legislación de aplicación en este apartado es la Ley 8/1997, sobre accesibilidad y supresión de barreras; el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176); la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad; 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.

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en 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, así como el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176) y lo establecido a tal efecto en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

En el presente Estudio de Detalle no se modifica el sistema viario existente en su límite, por lo que mantiene las condiciones de ejecución de los accesos a las parcelas resultantes ya definidas en el Plan Parcial.

De todos modos, el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-5 Icaria IV en Oleiros aprobado ya contiene la correspondiente justificación del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad y habitabilidad, que no se ve alterada por las directrices del presente documento.

Finalmente, señalar que, en el interior de las parcelas de uso residencial privado, las condiciones de accesibilidad se deberán justificar en los correspondientes proyectos de edificación que desarrollen las obras a realizar en el interior de su ámbito.

#### 4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD

Tal como determina en el artículo 4 el Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176), los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a dichas normas.

En el presente Estudio de Detalle no se modifican las condiciones de ordenación que puedan afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, que deberán justificarse en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su ejecución.

En cuanto a las características de las viviendas, desde el presente documento no se regulan parámetros superficiales mínimos de las estancias que contradigan a los definidos por el Decreto 29/2010 (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176), por lo que los proyectos de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en dichos decretos.

El espacio exterior de calidad cumplirá los siguientes requisitos:

- El proyecto de urbanización debe definir el diseño y la distribución de usos en el espacio público.
- Su diseño se hace con criterios de sostenibilidad: reciclaje de aguas pluviales, sistema de riego sostenible, niveles de iluminación y luminarias acordes con el entorno, materiales y soluciones constructivas adecuados, pavimentos permeables...

Es por ello que el presente Estudio de Detalle cumple con lo exigible en materia de habitabilidad.