



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

OLEIROS

Urbanismo

Aprobación definitiva do expediente 2025/PLANEAM/000008 (FG N° 752)

ANUNCIO

Aprobación definitiva do expediente 2025/PLANEAM/000008 (FG N° 752)

O Pleno da Corporación, na sesión que tivo lugar o día 27 de novembro de 2025, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

- Aprobar definitivamente o estudo de detalle da parcela “C” do Plan Parcial do sector SUD-5 “Icaria IV” (Documento NRE 2025024658, de 14 de novembro).

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 na páxina web do concello www.oleiros.org, no apartado de Urbanismo - Ordenacións urbanísticas aprobadas.

Oleiros, 3 de decembro de 2025

Ángel García Seoane

Alcalde-Presidente

Normativa e ordenanzas:

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Como se ha comentado, las parcelas están situadas en Suelo Urbano Consolidado. La Ordenanza de aplicación es la Ordenanza A de ciudad jardín (Art. 17 de la normativa del PP), que regula todos los parámetros y condiciones de la edificación, y los usos admisibles en esta zona.

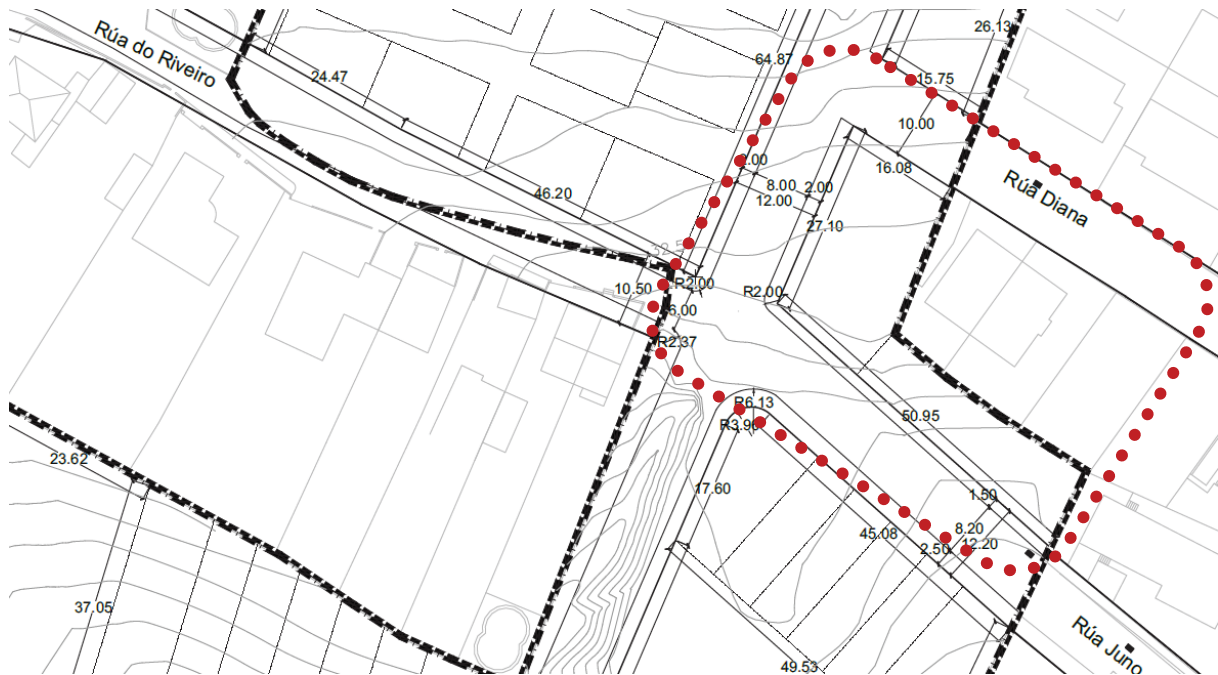
Se pretende la agrupación de dichas parcelas para aprovechar la edificabilidad total de las mismas.

Se plantean dos edificaciones independientes donde la edificación destinada a vivienda, ubicada en la parte noroeste de la parcela (C1), agrupa la mayor parte de los metros edificables que marca el PP, dejando la edificabilidad restante para la parte sureste de la parcela (C2), donde se ubicará la edificación auxiliar tipo “bungaló” que dará servicio a la vivienda principal.

La volumetría resultante derivará de las condiciones establecidas en la norma zonal, así como de las Normas Comunes de Edificación (Art. 10 a 16, en el Capítulo 2.2 de la normativa del PP), aplicando la previsión del Plan Parcial recogida en ordenanza (artículos 6 y 17.2) respecto a la posibilidad de variar los retranqueos establecidos y fijar nuevas líneas de edificación, en especial en parcelas en esquina que por su configuración planimétrica permita racionalizar los programas de viviendas, como es el caso de la parcela C.

En este Estudio de Detalle se respetan las alineaciones y las rasantes del perímetro de la parcela establecidas en el Proyecto de Urbanización y ajustadas en según informe de 14/06/2024 de la Dirección Facultativa de las obras, sobre las que se aplicarán el resto de los parámetros urbanísticos permitidos, de lo que resultará el volumen de las edificaciones.

El PP y el Proyecto de Urbanización establecen claramente la definición geométrica de la parcela, así como las pendientes de los viales que la delimitan al norte, al oeste y al sur.



Dado que existe realidad física urbanizada, pese a no haberse completado el proceso urbanizador por completo, se parte de mantener las alineaciones y cotas de los viales definidas en el Proyecto de Urbanización con los ajustes del informe de la dirección de obra de fecha 14/06/2024.

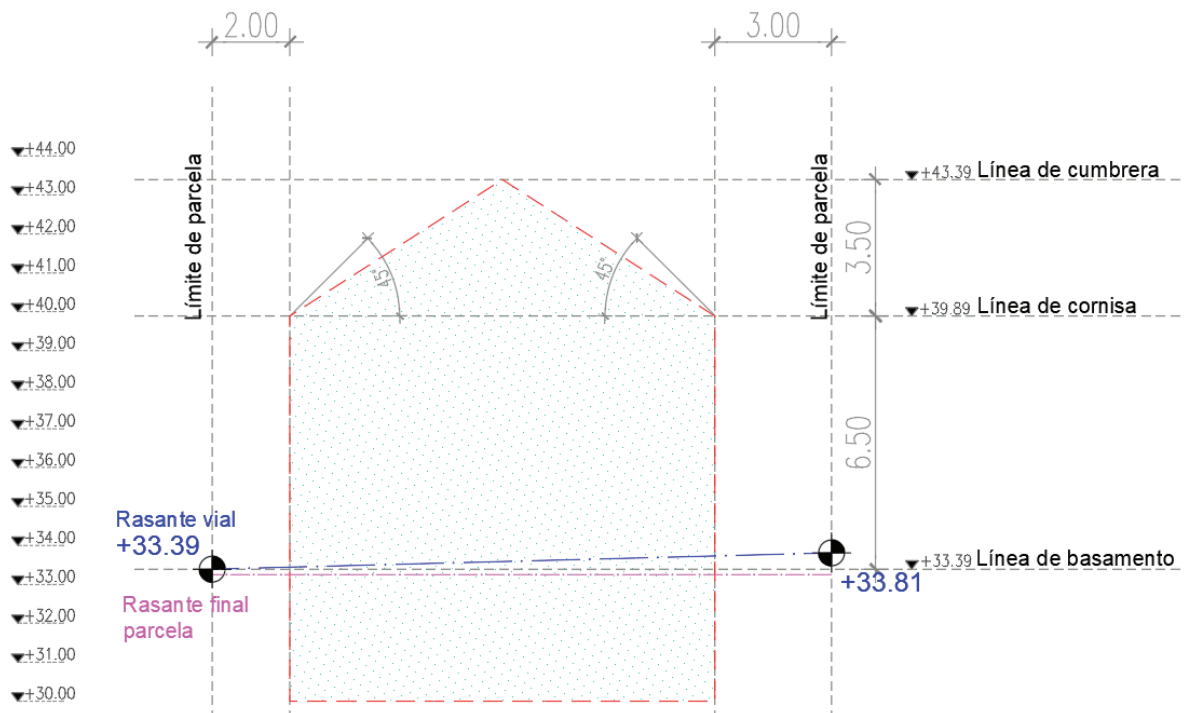
Topográficamente la parcela presenta una pendiente ascendente en la subparcela C1 de suroeste a noreste por la Rúa Artemisa, con una diferencia de cota de 1,98 m desde su encuentro con la Rúa Juno hasta la Rúa Diana. El terreno del interior de la parcela se ajusta sensiblemente a esta pendiente.

La subparcela C2 cuenta también con pendiente según el vial al que da frente longitudinalmente, la Rúa Juno, que asciende de sureste a noroeste 2,56 m.

La topografía, la morfología de las parcelas y el resto de las condiciones del entorno condicionan fuertemente cualquier solución para el planteamiento de una posible volumetría.

PARCELA C1

Se establece una línea de basamento o cota de referencia para medición de alturas según la rasante de su frente a la Rúa Diana, tomando como referencia la cota de la rasante en el punto extremo noreste de la parcela (+33.39 m), fijando a este nivel, la altura máxima del basamento resultando una cota de referencia de basamento de +33,39 m.

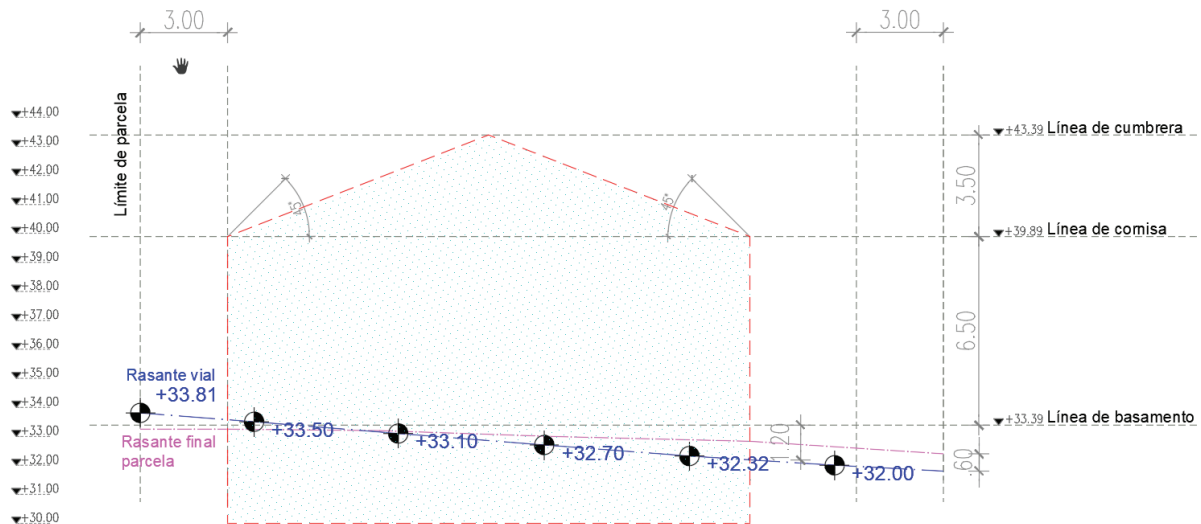


Sección AA'

A partir de esta cota establecemos los límites del volumen, línea de cornisa y de cumbrera.

El volumen resultante no supera la altura máxima fijada en más de 1,50 m en ningún punto en contacto con el terreno en ninguna de sus fachadas.

Para adecuar el terreno al uso y programa de vivienda que se pretende, se modela éste limitando la altura respecto a la parcela C2 para dar una continuidad a la zona ajardinada de la vivienda para así cumplir con la altura máxima que contempla la normativa para los muros de contención en caso de ser necesarios en 1,20 m.



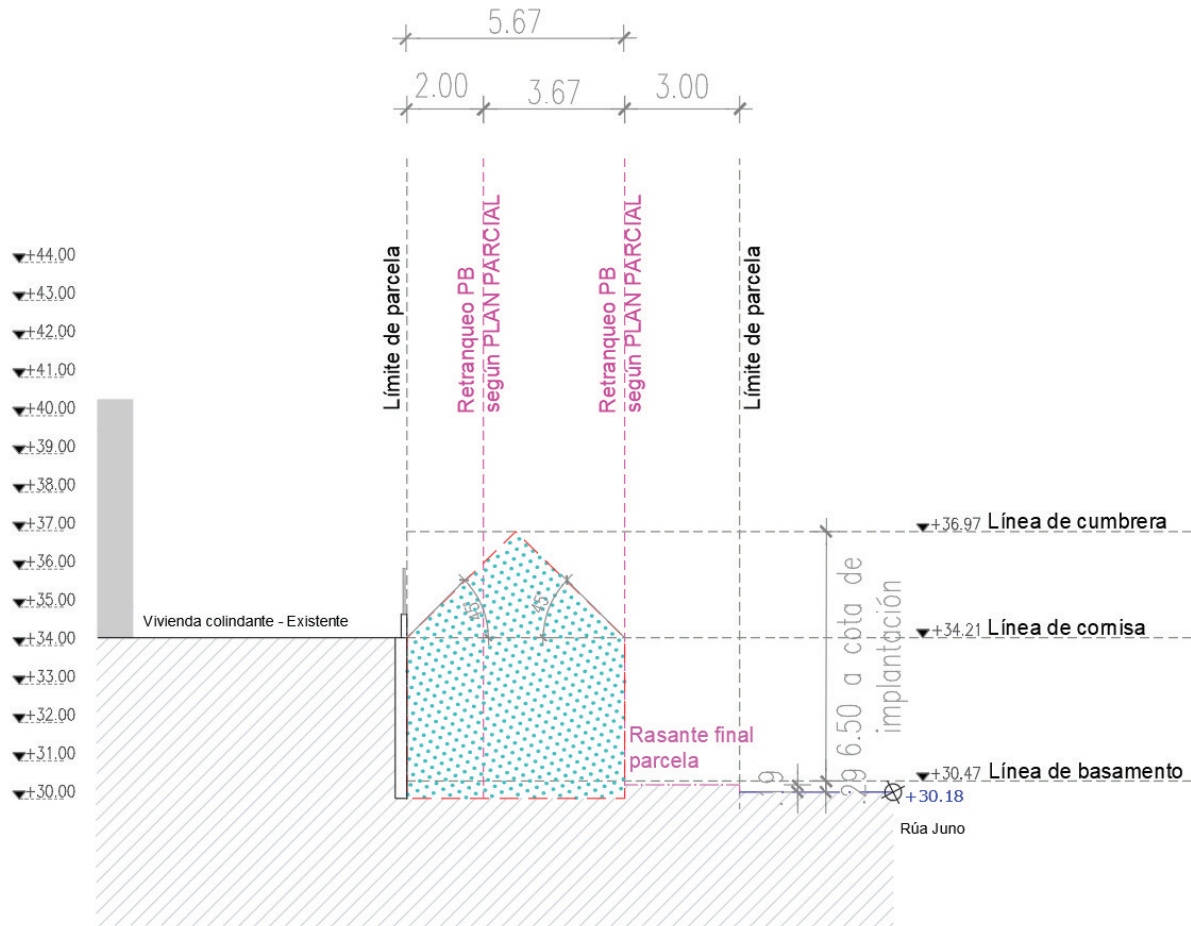
Sección BB'

Hay que señalar que, la rampa de vehículos se plantea en sentido norte y en perpendicular a la Rúa Juno, en el punto donde se encuentran ambas parcelas, y se adosada al lindero este de la parcela C1 al igual que la parcela contigua, ya que la ocupación de la planta bajo rasante puede llegar al 100% de la parcela.

PARCELA C2

La parcela C2 tiene más condicionantes. Por un lado, la pendiente del vial, y su forma alargada y muy estrecha. Por otro lado, los muros existentes en su linde noreste, que se elevan por encima del terreno de esta parcela en una altura de más 5 metros, como se puede observar en la documentación gráfica.

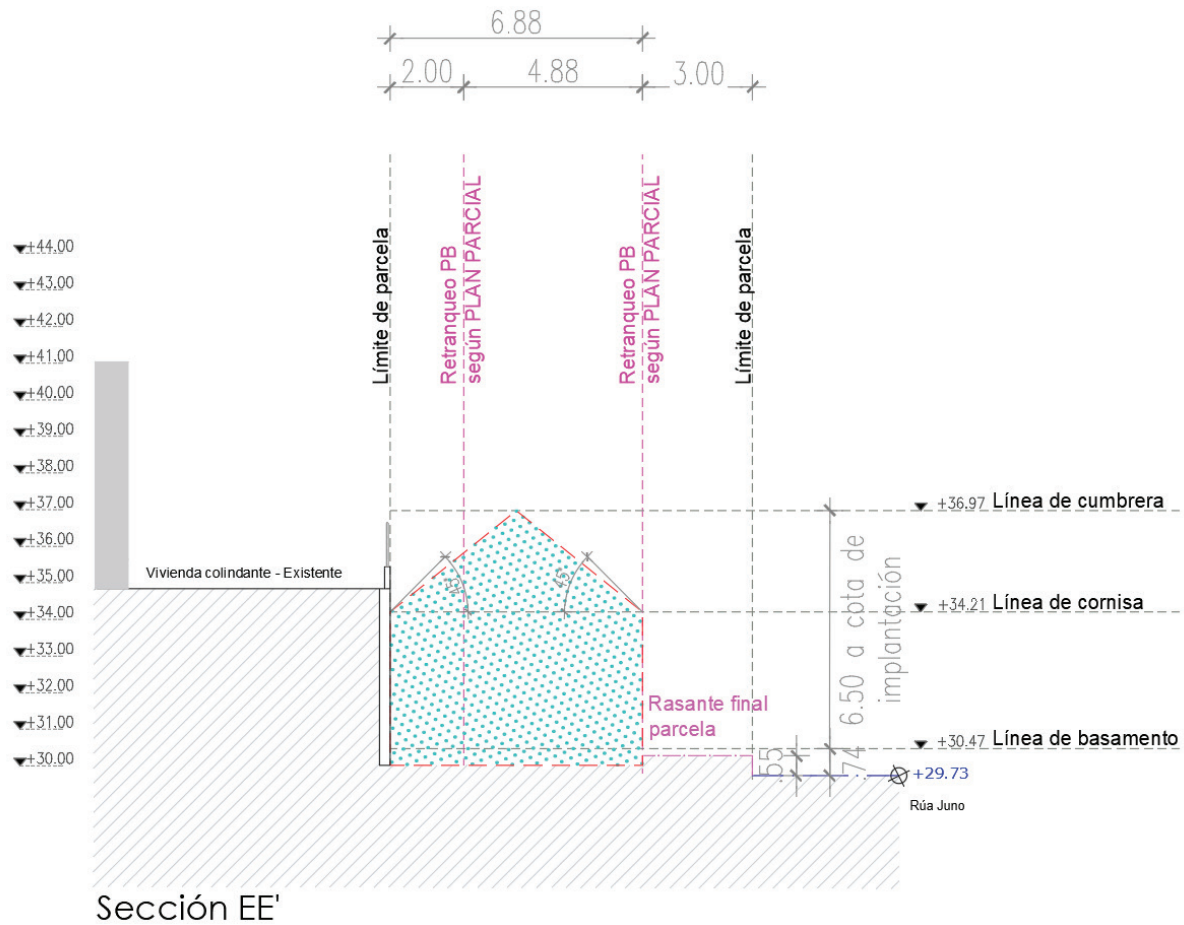
Dado que el PP permite la ocupación de las parcelas bajo rasante en su totalidad, entendemos que podemos considerar que el terreno lindante con esos grandes muros al noreste es superficie bajo rasante a efectos de cumplimiento del retranqueo obligatorio para las plantas sobre rasante. Es decir, proponemos pegar el nuevo volumen a estos muros, con el fin de ocultarlos aprovechando esta circunstancia para aumentar el ancho de nuestro volumen. Este adosamiento estaría limitado a la altura de los muros y a la limitación de altura libre máxima de planta baja que marca el PXOM de 4m.



Sección DD'

Por otro lado, proponemos establecer nuestra cota de implantación (línea de basamento) de la planta baja, a +1,20 m respecto a la cota de referencia de la rasante de vial de Rúa Juno más desfavorable en el extremo sureste de la parcela de +29,27 m, resultando una cota de implantación de +30,47 m. Con ello se logra que la planta baja de esta zona de la parcela no esté enterrada en su totalidad con respecto a la rasante del vial de Rúa Juno y además favorece el acondicionamiento del terreno que conecta con la subparcela C1.

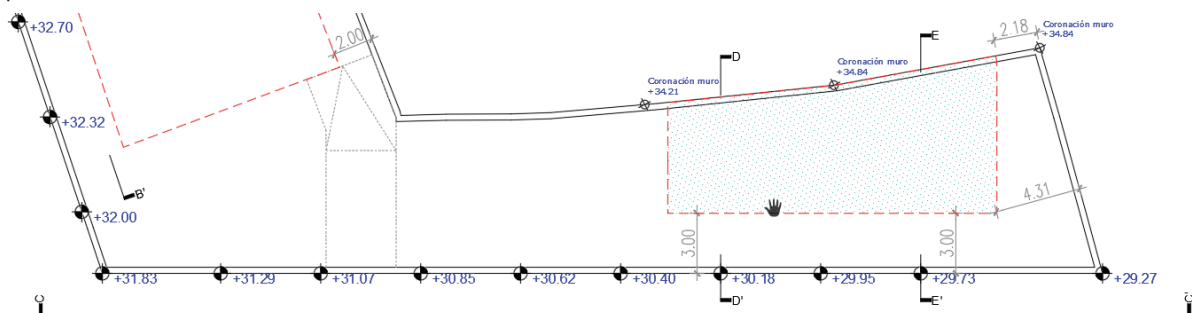
El cierre se realizaría según las indicaciones de la normativa del PGOM, con una parte opaca y el resto de malla metálica con posibles elementos vegetales de ocultación hasta un total de 1,80 m de altura respecto a la rasante de la acera.



Sección EE'

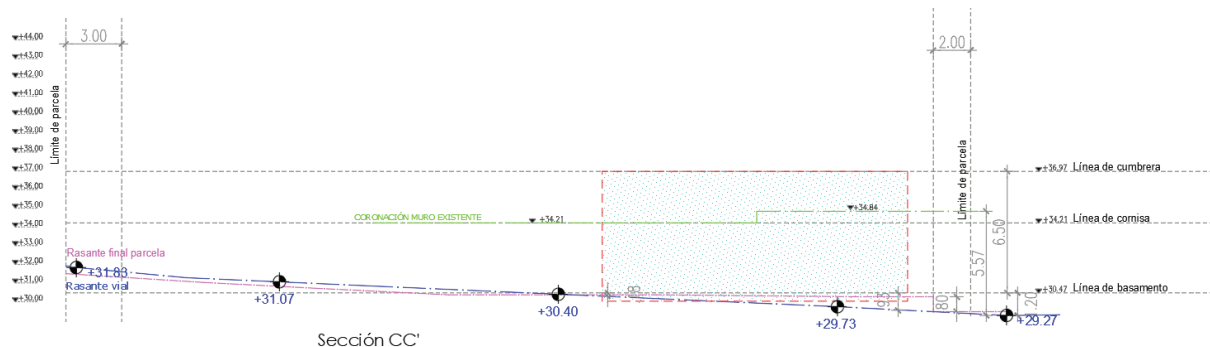
Estas actuaciones son necesarias para resolver adecuadamente el programa de vivienda cumpliendo la normativa de habitabilidad, dado la estrechez de la parcela.

En planta resultaría:



Planta Baja

Todo ello tomando nuevamente la cota existente de la rasante del vial Juno en el punto más desfavorable +1,20 m como cota de referencia para la medición de alturas. Desde este punto se generaría la línea de basamento +30,47.



Sección CC'

El terreno en contacto con la planta baja se rebaja para que resulte al mismo nivel que su pavimento, siguiendo lo señalado en la normativa del PGOM, art.12, sobre edificios semienterrados.

Por tanto, el volumen descrito se propone con la intención de minimizar la altura de los muros de contención existentes en el lindero noreste de la parcela con las parcelas colindantes.

El futuro proyecto de edificación deberá justificar la correcta iluminación y ventilación de las piezas habitables en contacto con el lindero noreste, con la ejecución de patios o bien con piezas que resuelvan su ventilación e iluminación desde la fachada contraria.

A diferencia de la subparcela C1, en esta subparcela no se plantea el acceso de vehículos.

Este es el criterio configurador de la edificación en estas parcelas, que servirá (aunque deba ser ajustado) si durante la finalización del proceso urbanizador se modificase la rasante de los viales circundantes.

CONDICIONES ESTÉTICAS

En las edificaciones no se autorizan las láminas impermeabilizantes vistas ni planchas de fibrocemento. No se imponen más restricciones en los materiales de acabado.

Para los cierres se prohíbe la utilización de prefabricados tipo celosía, autorizándose sólo mallas metálicas y/o elementos vegetales, pudiendo ser opacos los primeros 1,20 m de cierre de contención.

Los pavimentos que se dispongan serán acordes con los materiales del resto de la edificación, debiéndose integrar los mismos con los elementos naturales.

Se deberán combinar las especies autóctonas arbóreas, si es posible, de hoja perenne y caduca.

En los proyectos edificatorios se aplicará la Guía de Colores y Materiales de Galicia aprobada por la Xunta de Galicia.

4.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES.

4.1.1. Ley del Suelo de Galicia.

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula concretamente en la LSG se justifica a continuación que se cumplen las limitaciones competenciales del presente documento.

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 PGOM.

B) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico de la parcela, que será el resultado de la formalización de la edificación en función de los parámetros urbanísticos de la zona y que deberá ser menor o igual al establecido para la parcela C que es de 450 m².

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

No se reducen, se respetan las establecidas en el PP:

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 que no estén recogidas en el PGOM.

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

Se mantienen todos los parámetros básicos establecidos en el PP

f) Parcelar el suelo.

No se parcela el suelo.

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

No se infringe ninguna limitación del PP o del PGOM para este ámbito

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la Ordenanza A de Ciudad Jardín y el uso de vivienda unifamiliar aislada de la normativa del PP 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.

4.1.2. Cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad

Este Estudio de Detalle no altera las condiciones existentes, ya que no se interviene en ningún vial.

4.1.3. Memoria justificativa 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, 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, en todo caso, deberán de justificar en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su tramitación.

2025/8161