

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

OLEIROS

Urbanismo

Publicación ordenanzas reguladoras Plan Parcial SUD-2 "XENTIÑA", aprobado polo Concello Pleno de 26.02.2015. Expte. FG nº 587

A N U N C I O

Expte. FG nº 587

Polo Concello Pleno, en sesión ordinaria celebrada o día **26 de febreiro de 2015**, acordouse entre outros:

- Aprobar definitivamente o documento denominado PLAN PARCIAL SECTOR SUD-2 "XENTIÑA", en MAIANCA-SERANTES. Doc. refundido de 02.02.2015 nº 1101, cos seguintes parámetros:

| Parámetros | Plan Parcial |
|--|---|
| Superficie Sector | 52.204,84 m ² |
| Superficie excluída sistemas xerais viarios existentes | 51.669,64 m ² |
| Densidade de referencia | 208 viv , 40 viv/Ha |
| Edificabilidade bruta | 25.522,08 m ² 0.493947 m ² /m ² |
| Alturas | Colectiva en B + 2 Unifamiliar en B + 1 |
| Variante de Mera | 3.784 m ² |
| DEP 49 (deportivo Dexo) | 12.546,51 m ² . |

Coa redución da porcentaxe de reserva de vivenda protexida aprobada no Pleno de 09.07.2014 o reparto de usos queda:

| Uso | m ² aproveitamento |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Vivenda colectiva de protección | 3.054,99 m ² |
| Vivenda colectiva libre | 7.153,84 m ² |
| Vivenda unifamiliar | 15.313,25 m ² |
| TOTAIS | 25.522,08 m ² |

RESERVAS DE SISTEMAS LOCAIS:

Espazos libres públicos, parques, xardins,...: 5.260´46m²; equipamento comunitario: 2.565´75m² e aparcadoiros: 510 total prazas e 166 en vía pública, mais 50 prazas en aparcamento estacional.

- Arquivar o documento nº 16886 de 12.12.2013, ao quedar substituído polo que se aproba.

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

Faise constar que con data 12.03.2015, se remitiu a documentación establecida no art. 92 da Lei 9/2002 á Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

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, 23 de marzo de 2015.

O Alcalde-Presidente,

Asdo.: Angel García Seoane.

Ordenanzas Regulatoras a continuación:**CAPÍTULO I DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL****SECCIÓN 1ª ÁMBITO, MARGO LEGAL Y VIGENCIA****Artículo 1 Ámbito**

El presente Plan Parcial desarrolla el sector SUD-2. XENTIÑA, localizado en un Suelo Urbanizable Delimitado definido por el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, próximo al suelo urbano de Mera. 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-2 del PGOM de Oleiros.

Artículo 2 Marco Legal e interpretación

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 (en adelante PGOM).

Artículo 3 Modificaciones e interpretación

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en los artículos 93 y 94 de la Ley 9/2002, de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUG), 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, ni cambiar el uso de zonas dotacionales a residenciales, debiendo justificarse la conveniencia y oportunidad de las mismas.

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

Artículo 4 Normativa de aplicación

Será de aplicación la siguiente legislación:

- 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 (LOUG), junto con sus modificaciones.
- 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 para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 8/1997, de 20 de Agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia.
- 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.

Artículo 5 Tramitación

El presente Plan Parcial cumplirá con las tramitaciones reflejadas en el artículo 86.1 de la LOUG 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 LOUG.

Artículo 6 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 LOUG 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.

Artículo 7 Adecuación al Plan Parcial y Obligatoriedad

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización, que deberá resolver la conexión a los servicios generales y la urbanización del sector y 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.

Los usos y tipologías fijados en el presente plan parcial son inalterables, la modificación de alineaciones exigirá la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para la composición de los volúmenes cuando no están definidos.

La ejecutividad de las determinaciones del presente Plan Parcial serán inmediatas una vez entre el vigor el documento. 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-2, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a la misma.

Será de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos al presente plan parcial de Aguas de Galicia, así como los de la Agencia Galega de Infraestructuras y de la Dirección General de Aviación civil.

SECCIÓN 2ª RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**Artículo 8 Definición**

El Título I de la LOUG, 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

Artículo 9 Clasificación del suelo y determinaciones

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la LOUG, 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 PGOM de Oleiros, artículo 58, establece en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado el sector SUD-2, sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial, los siguientes parámetros urbanísticos:

| Código | Nombre | A. tipo | Densidad | Uso global |
|--------|---------|--------------------------------------|-----------|---|
| SUD-2 | XENTIÑA | 0.303m ² / m ² | 40 viv/Ha | Residencial 40% colectiva 60% unifamiliar |

A mayores se le adscribe un sistema general de equipamientos DEP-49 de 12.738 m² y un sistema general viario interior de 1.448m² para desarrollar la variante Este de Mera, según la ficha del PGOM.

SECCIÓN 3ª SISTEMA DE ACTUACIÓN

Artículo 10 Elección del sistema

El PGOM de Oleiros determina el sistema de Compensación como el sistema elegido para el desarrollo del SUD-2 Xentiña (y según se especifica en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y parte de los propietarios) debiendo dar cumplimiento a las previsiones de urbanización establecidas para el efecto en el Plan parcial y realizando la distribución justa de cargas y beneficios en el correspondiente proyecto de compensación.

Para el desarrollo del sistema de compensación se seguirá lo establecido en los artículos 154 y siguientes de la LOUG

Artículo 11 Proyecto de urbanización

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 7 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. Así mismo, el Proyecto de Urbanización incluirá el refuerzo de conexiones a sistemas generales viarios y redes de infraestructuras.

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.

Para el dimensionado y diseño de la red de abastecimiento, así como para la urbanización, se seguirán las recomendaciones propuestas en las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia.

Derivado del informe de la Agencia Galega de infraestructuras de A Coruña al presente Plan Parcial, el proyecto de urbanización durante su tramitación deberá de ser informado por dicho organismo.

CAPÍTULO II NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12 Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto, regular las condiciones aplicables a las construcciones y edificaciones que se realicen dentro del sector SUD-2 Xentiña, del PGOM de Oleiros y serán de aplicación con carácter general, independientemente de las propias ordenanzas particulares de la edificación establecidas en esta normativa.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 15 Definiciones

Se estará a lo establecido en el artículo 109 del PGOM de Oleiros.

Subsección 1ª Condiciones de posición de la edificación

Artículo 16 Área de movimiento de la edificación

Es el perímetro de superficie de parcela neta susceptible de ser ocupada por la edificación dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación sobre rasante, incluyendo cuerpos salientes. Puede ser modificado mediante Estudio de Detalle cumpliendo las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza de Zona.

Artículo 17 Alineaciones

Son las definidas gráficamente en el presente documento.

Artículo 18 Rasantes

Es el perfil longitudinal de una vía. La cota de rasante se medirá en puntos del eje de la misma

Se utiliza la expresión rasante del terreno para referirse al perfil del terreno natural. Para la medición de alturas de edificación se tomara como referencia la rasante de la acera en contacto con las alineaciones o al terreno natural en edificaciones retranqueadas según se establezcan en las correspondientes ordenanzas.

Artículo 19 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.

Subsección 2ª Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento**Artículo 20 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.

Artículo 21 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.

Artículo 22 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima establecida para el sector SUD-2 aplicando las determinaciones establecidas en el PGOM es de 25.522,08 m², de los cuales el 40% debe destinarse a uso residencial en vivienda colectiva de protección y el 60% a vivienda familiar.

A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 46.6 a) de la LOUG.

Subsección 3ª Condiciones de forma y volumen de los edificios**Artículo 23 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, Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Así mismo, la totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas), medios necesarios para la construcción (grúas y similares) o plantación, requerirá previo acuerdo favorable de la AESA.

Entre los planos del Plan Parcial se incluye el correspondiente a las servidumbres aeronáuticas que afectan al sector.

Así mismo derivado del informe emitido por el organismo de Aguas de Galicia de fecha de entrada en el Concello 26 de septiembre de 2014, serán de aplicación las conclusiones del mismo.

Artículo 24 Medición de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia a la cornisa 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 en edificaciones alineadas 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 tramo 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.

Se define la línea de cornisa como la resultante de la intersección del plano de fachadas con el plano de cubierta. Puede ser real o el resultado de la intersección de las prolongaciones en proyección de ambos planos.

Artículo 25 Construcciones por encima de la altura

Las edificaciones podrán cubrirse por tejados o azoteas, es decir cubiertas inclinadas o planas, y en ambos casos se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensor, calefacción, aire acondicionado, caja de escaleras, antenas y chimeneas. Para el caso de cubiertas inclinadas 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 3,50 m sobre la máxima permitida, o la que se ejecute realmente si esta es inferior, salvo condiciones particulares reguladas por las ordenanzas correspondientes. Para el caso de cubierta plana, todas ellas, excepto antenas, chimeneas, aire acondicionado y caja de escalera deberán quedar inscritas dentro del volumen marcado en el gráfico adjunto del artículo 27 de la presente normativa.

El aprovechamiento bajo-cubierta podrá destinarse a uso de vivienda independiente de la planta inferior en forma de ático, siempre que se cumplan las condiciones de las Normas del Hábitat Gallego.

En ordenanzas de vivienda unifamiliar se autorizan buhardillas con anchura total máxima de 2,5m 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.

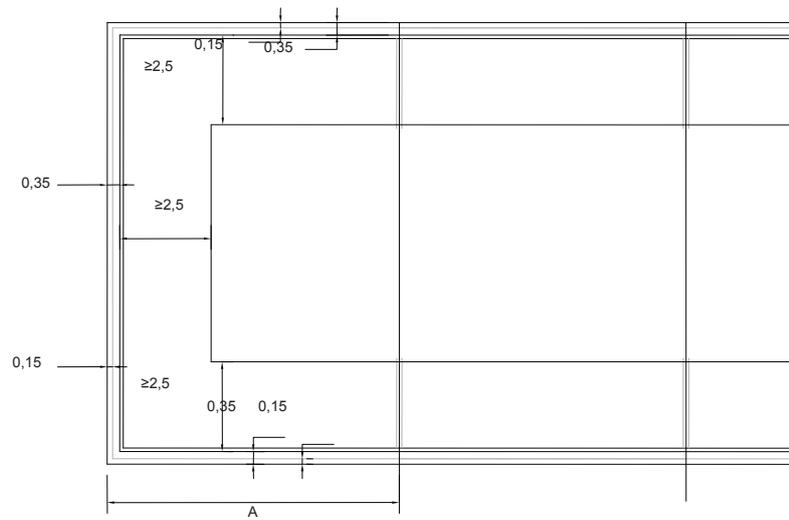
Artículo 26 Altura en edificación aislada o exenta

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 y justificadas.

Artículo 27 Formación de cubierta terraza

Se permite la formación de Cubierta-Terraza en vivienda colectiva y familiar, dentro del volumen máximo permitido para formación de cubierta definido en el esquema siguiente:

PLANTA DE CUBIERTA



ALZADO

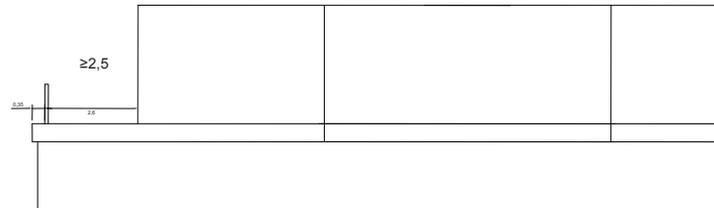


Fig.1. Formación de Cubierta-Terraza, planta-alzado

SECCIÓN

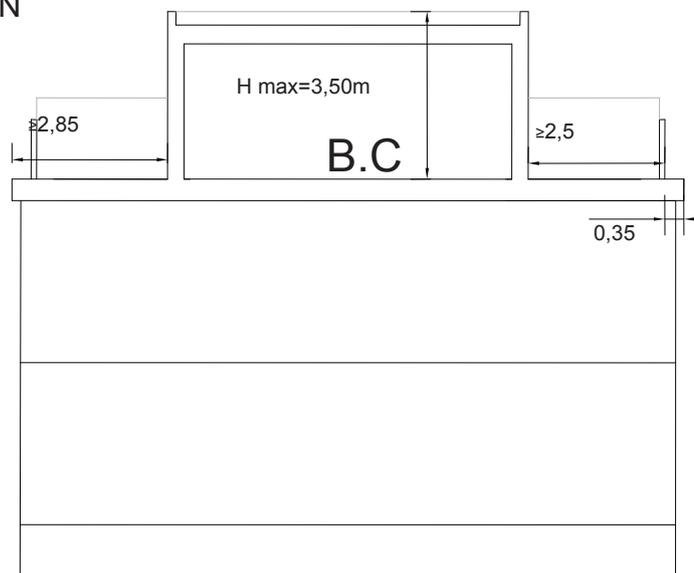


Fig.2. Formación de Cubierta-Terraza, sección

Se prohíbe la formación de petos opacos, de más de de 50cm.

La barandilla se retranqueará obligatoriamente 35cm de la línea de cornisa. Figura 2.

La separación entre viviendas, se deberá realizar obligatoriamente con elementos ligeros de altura máxima 1.50m. Se prohíben muros opacos y se permitirán la formación de pérgolas

Subsección 4ª Condiciones de calidad e higiene de los edificios**Artículo 28 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 y lo establecido en el PGOM de Oleiros.

Subsección 5ª Condiciones estéticas y tratamiento de fachadas**Artículo 29 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.

Artículo 30 Fachadas

En la elección de los materiales de fachada se primará la calidad, empleándose preferentemente piedra u otros materiales que exijan una menor conservación, en tonos y despieces acordes a criterios de composición definidos en el proyecto de edificación.

Artículo 31 Cerramientos

Los cierres de parcela estarán constituidos por una parte opaca de 0,60 m de altura máxima y podrán llegar a 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, se prohíben expresamente las tuyas u otro tipo de coníferas. La plantación de árboles y setos vivos que completen el cierre puntualmente, se regulará por la normativa civil y serán de especies autóctonas.

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, excepto que sean debidamente revestidos y pintados en colores acordes con la edificación de la parcela.

Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo estos la banda opaca de la valla de parcela hasta una altura máxima de 1,20 metros. Debidamente revestidos o pintados. Podrá complementarse su composición con red metálica y cerramiento vegetal con las mismas condiciones que los muros de cierre definidos anteriormente.

En ningún caso se permitirá el final de vallas con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Cuando de las determinaciones del Plan General se establezca una línea de cierre que pueda afectar a terrenos de titularidad pública, el cerramiento tan sólo podrá ejecutar de una altura máxima 1,20 m.

SECCIÓN 2ª NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**Artículo 32 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 y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia.

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.

SECCIÓN 3ª NORMAS GENERALES DE USO**Artículo 33 Objeto**

Será de obligado cumplimiento las determinaciones recogidas en el Título III Normas y Ordenanzas reguladoras, Capítulo I, Normas generales y condiciones de uso del PGOM.

SECCIÓN 4ª NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN: ORDENANZAS**Artículo 34 Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada y pareada****A. GENERALIDADES:**

1. Definición: Edificación residencial unifamiliar formada por vivienda aislada o pareada de baja densidad
2. Ámbito de aplicación: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RF en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. Usos permitidos: Residencial en vivienda unifamiliar
2. Usos compatibles: Los usos compatibles se podrán realizar en planta baja, cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones edificatorias de la presente ordenanza.
 - Comercial categoría 2ª
 - Oficinas
 - Equipamiento, podrán ocupar el 100% de la edificación cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones de ordenación de la presente ordenanza.
3. Usos prohibidos: Los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Parcela y frente mínimo: Para las parcelas en tipología aislada 300m² de parcela mínima con un frente mínimo de 15,00m a viario público. Para las parcelas en tipología pareada 200m² de parcela mínima y frente mínimo de 10m.
2. Retranqueo a viales: Las alineaciones serán las indicadas en los planos. Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela a la alineación de 3m, salvo en el frente de la calle Curros Enríquez que será según el plano de ordenación por aplicación de la ley de carreteras de Galicia.
3. Retranqueo a linderos: Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 5m para tipología aislada y de 3m al lindero lateral. En tipología pareada se fija un retranqueo mínimo de 3,00m al lindero lateral y posterior salvo al lindero medianero. El proyecto de compensación fijará los linderos medianeros.
4. Ocupación máxima de parcela: 75%
5. Nº máximo de plantas: B+1+BC
6. Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje en planta sótano. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.
7. Edificabilidad: El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de compensación.
8. Cómputo de la edificabilidad: 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 aparcamientos, cuartos de instalaciones, y trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio. Dentro del cómputo de la edificabilidad se admite la construcción de una edificación secundaria, incluso sobre linderos siempre que exista acuerdo con el propietario lindante.
9. Edificaciones auxiliares: Se permiten en estas edificaciones garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y edificabilidad, tendrán una altura máxima de 3,5m medidos hasta la cumbre. Se permite la construcción de piscinas sin computar edificabilidad si son descubiertas. Para todas las edificaciones auxiliares, para adosarse a lindero deberá tener consentimiento expreso del lindante.
10. Bajo-cubierta: Se autoriza la utilización del mismo como local vivero, computando edificabilidad en superficie con altura libre superior a 1,80 m, sin contabilizarse en el número de plantas y respetando el resto de las condiciones de volumen y habitabilidad de acuerdo con la legislación en vigor.
11. Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. Formación de cubierta: 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. Para la formación de cubierta plana atenerse a las condiciones generales de la edificación.

2. Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos.

3. Aparcamiento: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela. Se permite adosar los garajes en edificaciones auxiliares, con condición de medianera, siempre que tengan una altura inferior a cumbre de 3,5m y menos de 50 m²/vivienda y cuenten con el consentimiento del vecino

4. Condiciones estéticas: La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores y los laterales.

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

6. Lindero Medianero: En parcelas pareadas, se fijará el lindero medianero en el proyecto de compensación, siendo necesario integrar la primera medianera generada en el proyecto de edificación de la parcela colindante. La primera medianera generada deberá tener acabados y condiciones de fachada principal.

7. Medianeras: todas las medianeras generadas que queden a la vista deberán tener acabados de fachada principal.

Artículo 35 Ordenanza de vivienda unifamiliar adosada**A. GENERALIDADES:**

1. Definición: Edificación residencial unifamiliar formada por vivienda adosada.

2. Ámbito de aplicación: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RA en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. Usos permitidos: Residencial en vivienda unifamiliar

2. Usos compatibles: Los usos compatibles se podrán realizar en planta baja, cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones edificatorias de la presente ordenanza.

- Comercial categoría 2^a

- Oficinas

- Equipamiento, podrán ocupar el 100% de la edificación cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones de ordenación de la presente ordenanza.

3. Usos prohibidos: Los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Parcela y frente mínimo: 150m² de parcela mínima con un frente mínimo de 6,5m a viario público.

2. Retranqueo a viales: Las alineaciones serán las indicadas en los planos. Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela a la alineación de 5m.

3. Retranqueo a linderos: Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 3m y de 3m al lindero lateral en las parcelas extremas.

4. Ocupación máxima de parcela: 85% sobre rasante y 100% en bajasante.

5. Nº máximo de plantas: B+1+BC

6. Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

7. Edificabilidad: El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de compensación.

8. Cómputo de la edificabilidad: 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 aparcamientos, cuartos de instalaciones, y trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio.

9. Bajo-cubierta: Se autoriza la utilización del mismo como vivienda independiente, computando edificabilidad en superficie con altura libre superior a 1,80 m, sin contabilizarse en el número de plantas y respetando el resto de las condiciones de volumen e habitabilidad de acuerdo con la legislación en vigor.

10. Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. Formación de cubierta: 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. Para la formación de cubierta plana atenerse a las condiciones generales de la edificación.

2. Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos.

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

4. Condiciones estéticas: La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores y laterales.

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

6. Medianeras: todas las medianeras generadas que queden a la vista deberán tener acabados de fachada principal.

Artículo 36 Ordenanza de vivienda plurifamiliar

A. GENERALIDADES:

1. Definición: Edificación residencial plurifamiliar formada por bloques abiertos.

2. Ámbito de aplicación: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RC en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. Usos permitidos: Residencial en vivienda plurifamiliar.

2. Usos compatibles: Los usos compatibles podrán ocupar el 100% de la planta baja de la edificación, cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM, y las condiciones edificatorias de la presente ordenanza.

- Hotelero, categoría 1ª y 2ª
- Comercial categoría 2ª
- Oficinas
- Equipamientos

3. Usos prohibidos: Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Parcela y frente mínimo: 500m² de parcela mínima con un frente mínimo de 15 m a viario público.

2. Retranqueos: Según el área de movimiento de la edificación grafiada en los planos de ordenación.

3. Retranqueo a linderos y separación entre bloques: Para el lindero posterior y lateral se fija un retranqueo mínimo de 3m. Se permite el adosamiento en medianería con acuerdo expreso de las parcelas afectadas. En caso de bloques independientes dentro de la misma parcela se separarán entre sí un mínimo de 6 metros.

4. Ocupación máxima de parcela: 70% sobre rasante y 100% bajo rasante

5. Nº máximo de plantas: B+2+BC

6. Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 10,50m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

7. Edificabilidad: El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de compensación.

8. Cómputo de la edificabilidad: 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 aparcamientos, cuartos de instalaciones, y trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio.

9. Bajo-cubierta: Se autoriza la utilización del mismo como local vividero, computando edificabilidad en superficie con altura libre superior a 1,80 m, sin contabilizarse en el número de plantas y respetando el resto de las condiciones de volumen y habitabilidad de acuerdo con la legislación en vigor.

10. Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. Formación de cubierta: 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. Para la formación de cubierta plana atenerse a las condiciones generales de la edificación, artículo 27.

2. Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados. Los vuelos sobre espacios públicos se regulan de acuerdo con la normativa del PGOM.

3. Aparcamiento: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.

4. Condiciones estéticas: La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores y los laterales. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades estando integrados en el proyecto de la edificación. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán de forma adecuada con zonas ajardinadas. Se permite la creación en dichos espacios interiores de equipamientos deportivos privados exteriores con instalaciones mínimas cubiertas de altura máxima de 3,5 metros.

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

6. 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 ordenación contenidos en el presente documento.

Artículo 37 Sistema de equipamiento público EQ

A. GENERALIDADES:

1. Definición: Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos para servicio directo a los ciudadanos. Pueden ser equipamientos públicos en tipología abierta.

2. Ámbito de aplicación: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas EQ en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. Usos permitidos: Equipamiento definidos en el PGOM

2. Usos compatibles:

- Aparcamiento.
- Espacio libre
- Sistema viario y Servicios urbanos

3. Usos prohibidos: Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Parcela y frente mínimo: 500 m² de parcela mínima con un frente mínimo de 15 m a viario público.

2. Retranqueos: 3 metros de cualquier lindero.

3. Ocupación máxima de parcela: 70%

4. Nº máximo de plantas: B+2+BC en equipamientos públicos.

5. Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 12,00 m.
6. Edificabilidad: Edificabilidad la que se determine necesaria por el uso al cual se destine en equipamientos públicos.
7. Bajo-cubierta: Se autoriza planta bajo cubierta según determinaciones generales de la presente normativa.
8. Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Artículo 38 Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

A. GENERALIDADES:

1. Definición: Comprende los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres. Serán de uso público y estarán destinados a parques o jardines para juego de niños.
2. Ámbito de aplicación: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas EL en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. Usos permitidos: Espacio libre
2. Usos compatibles:
 - Equipamiento: Cuando su superficie y características lo permitan, se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para ocio, o recreo, kioscos y marquesinas sin que la superficie ocupada por éstos últimos pase del 10% de la superficie de la parcela.
 - Aparcamiento: Se prevé la posibilidad de implantar aparcamientos subterráneos públicos, en las condiciones establecidas en la normativa del PGOM, sin perjuicio del uso público en superficie, ni el carácter de dominio público del suelo y subsuelo.
 - Sistema viario y servicios urbanos.

3. Usos prohibidos: Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS INSTALACIONES PERMITIDAS:

1. Parcela y frente mínimo: 200 m² de parcela mínima con un frente mínimo de 5 m a viario público.
2. Retranqueos: 5 metros de cualquier lindero.
3. Ocupación máxima de parcela: 10%
4. Nº máximo de plantas: Baja.
5. Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 5 m.
6. Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Artículo 39 Sistemas de Comunicaciones. Sistema Viario

A. GENERALIDADES:

1. Definición: Comprende los espacios destinados al sistema de comunicaciones del sector siendo 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.

2. Ámbito de aplicación: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RV en los planos de Ordenación del sector.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. Usos permitidos: Espacio libre
2. Usos compatibles:
 - Espacio libre.
 - Servicios urbanos
3. Usos prohibidos: Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

1. 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 8/2013 de 28 de junio, de carreteras de Galicia, siendo el caso de la carretera de la diputación (Calle Curros Enríquez).

2. El diseño de las vías interiores al sector se realizará según la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia. La red viaria proyectada tendrá todas sus calzadas pavimentadas, arboladas en su caso según la sección definida para cada una de ellas, disponiendo de drenaje y escorrentía adecuados.

3. No se permite ningún tipo de edificación, salvo amueblamiento urbano y servicios urbanos.

4. Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida, de acuerdo con el Decreto 35/200, de 28 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Galicia.

5. Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y arbóreo adecuado.

Artículo 40 Sistema de Servicios Urbanos (SU)**A. GENERALIDADES:**

1. Definición. Comprende las redes de electricidad, abastecimiento de aguas y saneamiento, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas al servicio del cual se trate, y sus zonas de reserva y protección.

2. Ámbito de aplicación: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas SU en los planos de Ordenación del sector.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. Usos permitidos: Sistema de infraestructuras y servicios.

Usos compatibles:

- Espacio libre.
- Sistema viario

2. Usos prohibidos: Los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Los espacios libres de edificación que constituyen estos servicios se consideran como espacios libres o red viaria según donde se sitúen.

2. Los centros de transformación así como otras instalaciones de abastecimiento, saneamiento o telecomunicaciones, tienen que realizarse preferiblemente subterráneos; las instalaciones dedicadas a la recogida de residuos serán de tipología soterrada.

3. Estas parcelas son de dominio público, excepto las que sean cedidas por el Ayuntamiento a las empresas suministradoras.

CAPÍTULO III NORMAS DE URBANIZACIÓN**SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 41 Obligatoriedad**

Para la ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el plan parcial se redactará un proyecto de urbanización que desarrolle sus determinaciones, de acuerdo con las presentes Normas y a la Ordenanza municipal para la Redacción de Proyectos de Urbanización Control de las Obras y Recepción de estas por el Ayuntamiento de Oleiros, en adelante ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 42 Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización y la ejecución de las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenida en la modificación puntual.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan (sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras) ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

3. A efectos del alcance de los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Apertura de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
- Pavimentación de viario.
- Jardinería y acondicionamiento de espacios libres y aparcamiento.
- Redes de distribución de agua y electricidad.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Iluminación pública.
- Telefonía y telecomunicaciones
- Otros.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, adecuadamente y en las condiciones previstas en la ordenación pormenorizada contenida en el plan parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los sistemas generales existentes en el término municipal a los que se conectan; para eso se justificará que estos tienen la suficiente dotación o capacidad para absorber los aumentos por los que hubieran de verse afectadas las obras proyectadas.

Artículo 43 Contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en el artículo 110 de la LOUG, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas, así como lo especificado en el artículo 4 y 5 de “La ordenanza municipal para la redacción de proyectos de urbanización control de las obras y recepción de estas por el Ayuntamiento de Oleiros”. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- Plano la escala mínima 1:1.000 en el que se identifique claramente en el ámbito de la ordenación contenida en el plan parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viarios, los parques y jardines de uso público, los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con la ordenación tengan que derribarse talarse o trasladarse, y las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social.

- Plan de obras detallado en el que se refleje tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.

- 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.

2. Cada grupo de obra, definido en el artículo 42.3, constituirá un capítulo Independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de ser refundido en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas a los autores realizar la dirección y ejecución de las obras, de modo que su funcionamiento sea completo.

4. Cada proyecto deberá ir fechado y firmado por facultativo competente, sobre el cual recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación a la ordenación propuesta.

Artículo 44 Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al Artículo 110 de la LOUG.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO

Artículo 45 Condiciones de la red viaria

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 46 Condiciones de la red de saneamiento

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 47 Condiciones de la red de abastecimiento

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 48 Condiciones de la red de alumbrado público

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 49 Condiciones de la red de energía eléctrica

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VI de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 50 Condiciones de la red de Telecomunicaciones

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VII de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 51 Condiciones de la red de gas

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VIII de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 52 Condiciones de ajardinamiento y equipamiento de zonas verdes

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo XI de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 53 Condiciones de las instalaciones de recogida de residuos urbanos

Las instalaciones dedicadas a la recogida de residuos estarán formadas por colectores de tipología soterrada.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo X de la Ordenanza municipal de urbanización, así como al Reglamento de gestión del servicio de residuos urbanos del Consorcio As Mariñas.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES PARTICULARES**Artículo 54 Prescripciones Técnicas sobre Contaminación Lumínica**

Se tendrán en cuenta en la redacción de los proyectos de alumbrado público 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, así como la normativa municipal del ayuntamiento.

- El número, disposición, separación y altura de los puntos de luz deberá calcularse para cumplir los criterios lumínicos y de eficiencia energética que fija el Real Decreto 1890/2008 segundo el tipo de alumbrado y la clasificación de las vías.
- Todas las instalaciones de potencia nominal superior a 5 kW se dotarán de sistemas de ahorro energético por reducción de flujo, preferiblemente estabilizadores/reductores de flujo en cabecera.
- Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de iluminación adoptada y se justificar su economía de funcionamiento y conservación.
- Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidable.
- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con este. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

Artículo 55 Cumplimiento de normativa sobre ruido, niveles sonoros

A efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003 de ruido, debe incluirse la zonificación según el territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la ley, según el uso predominante del suelo. Actualmente se rige por el artículo 13 del RD1367/2007 del 19 de octubre que desarrolla la Ley.

El presente documento es un sector del territorio con predominio del uso residencial en un entorno residencial que se determinará de acuerdo a la ley 37/2007 de ruido analizando los usos, estableciendo como objetivo de calidad acústica la no superación del valor de aplicación de la tabla La del Anexo II del RD 1367/2007 del 19 de octubre, disminuyendo este en 5 decibelios.

Se establece una única Área Acústica en el ámbito de la presente Modificación, en la que en el ambiente exterior, y exceptuados los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir en el exterior, ni transmitir al exterior desde los recintos ruidos que excedan los 65 dBA (según la tabla La del Anexo II del RD 1367/2007).

Tabla a. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
|-----------------------|---|------------------|----------------|----------------|
| | | Ld | Le | Ln |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra contaminación acústica | 60 | 60 | 50 |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65 | 65 | 55 |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). | 70 | 70 | 65 |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos | 73 | 73 | 63 |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial | 75 | 75 | 65 |
| f | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1) | Sen determinar | Sen determinar | Sen determinar |

Los ruidos se expresarán se medirán en decibelios en la escala “La”, siendo “La” la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela Industrial que se considere.

Según el artículo 14 del citado real decreto, en las áreas urbanizadas existentes se establece cómo objetivo de calidad acústica para ruido que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

- Si en el área acústico se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inspiración de ruido establecidos en la tabla La, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar el dicho valor.
- En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva de en medio hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, del 17 de noviembre.
- En el caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla La, del anexo II, que le sea de aplicación.

Para el resto de las áreas urbanizadas se establece cómo objetivo de calidad acústica para ruido, la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla La del anexo II, disminuyendo en 5 decibelios.

Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas, en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en las dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de ruido establecidos en la tabla La, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

Artículo 56 Regulación 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, así como las aguas pluviales, 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.

Artículo 57 Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes

1. En el mantenimiento de las zonas verdes del Sector 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:

- El Proyecto de Urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes deberá justificar el sistema de riego elegido, la red de iluminación que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costos de mantenimiento y conservación.
- Se utilizarán especies cespitosas de variedades adaptados al substrato y climatología de la zona.
- El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida en secciones transversales bombeada con una pendiente máxima del siete por ciento (7%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
- Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas y se deberán integrar en la ordenación.
- Se emplearan cultivos 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.
- Todas las plantaciones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.

- Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.
- La plantación de arbolado en la zona verde se efectuará en la primera etapa de urbanización de cada fase.
- 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 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 recogidas en la ordenanza municipal de urbanización).
- 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.

Artículo 58 Redes de Telecomunicaciones

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme los criterios particulares de las compañías suministradoras de telecomunicaciones que estén autorizadas para operar dentro de ayuntamiento.

Las redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

CAPÍTULO IV NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS

Artículo 59 Condiciones estéticas para las construcciones

1. Se considerarán como fachadas todos los parámetros que dan cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente al sistema general variante de Mera y la calle Curros Enríquez.
2. Se procurará en las manzanas de vivienda familiar cierta uniformidad en el diseño de los cierres de parcela y de las manzanas de colectiva en cuanto al cumplimiento de la altura de cornisa y altura máxima de la edificación así como la sencillez constructiva y estructural en el tratamiento de las cubiertas.
3. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.
4. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
5. Los rótulos del uso terciario/comercial en planta baja de las edificaciones colectivas se ajustarán al PGOM y a un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán en materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores. Quedan prohibidos los materiales que provoquen deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.
6. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado así como sus cierres de parcela.
7. Las construcciones auxiliares deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
8. El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

9. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose los elementos accesorios que pueda dañar la estética del conjunto urbanizado.

Artículo 60 Daños a las vías y servicios municipales

1. Todo particular que ejecute una obra de cualquier naturaleza será responsable, ante el Ayuntamiento, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales. Se fijarán avales que garanticen la reparación de los daños que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

2. Este aval será retornado en todo, en parte, o se exigirán cantidades económicas complementarias si los daños fueran mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicio.

Artículo 61 Obras que afecten a servicios públicos

1. Sí las obras que se ejecutan afectasen a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o a las entidades administrativas, con ocho días de antelación al inicio de las mismas, en cuyo plazo dichas Empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas para evitar daños propios o a terceros, del que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

2. El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia, que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

Artículo 62 Provisión de escombros y material

Los escombros y provisiones de materiales, no podrán depositarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre.

Artículo 63 Andamios y material auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

2. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente en cada momento sobre la materia. Transcurrido un mes sin dar comienzo las obras, o hallándose estas interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre a acera al tránsito público.

Artículo 64 Vallado de obras

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse un vallado de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y ubicada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordo, por lo menos 0,60 metros, para permitir el paso de cebra.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo el vallado se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable a aplicación de las dichas normas, los servicios técnicos municipales correspondientes fijarán las características del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

Cuando las obras o instalaciones supongan en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

La Instalación de vallados se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por eso desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre a acera al tránsito público.

Artículo 65 Control de obra

Se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- Control en los proyectos de que se cumple la norma sobre accesibilidad, y realizar una previsión de actuaciones que permita la adaptación de zonas ya urbanizadas de manera gradual.
- Vigilancia sobre las obras que se realicen en el sector para evitar vertidos contaminantes incontroladas (aceites, grasas,...).
- La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice. La maquinaria transitará únicamente por las zonas que se habiliten para eso.
- Las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria se realizarán en zonas habilitadas y bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos.
- No se producirán quemaduras de ningún material.
- Se humectarán las zonas con movimiento de tierras para evitar la producción de polvo en suspensión.
- Se redactarán los planes de obra de forma que las zonas permanezcan sin vegetación o urbanización el menor tiempo posible.
- La tierra vegetal se retirará y acopiarse de forma adecuada, para garantizar su reutilización y el ajardinamiento de las zonas verdes.
- Ayuntamiento controlará el cumplimiento de la ley en la adecuación de las edificaciones, a la tipología y limitaciones establecidas en la Normativa del Plan Parcial.

CAPÍTULO V CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 66 Generalidades

1. Con arreglo a lo establecido en las bases de actuación y al sistema del sector, la junta de compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación en donde se fijarán las parcelas resultantes dentro de cada manzana. El proyecto de compensación definirá los derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el registro de la propiedad del mencionado proyecto.

2. Se entiende por parcelación la subdivisión o agrupación simultánea o sucesiva de parcelas, para lograr la ordenación propuesta en el documento de ordenación, cumpliendo las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial y en el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.

3. Toda agrupación o segregación de las parcelas posterior a las definidas por el proyecto de compensación deberán:

- Respetar la estructura urbanística que fija la ordenación propuesta
- Contar de forma individual con las acometidas a los servicios urbanísticos y frente a vía pública
- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa de aplicación.

Artículo 67 Plano de parcelación máxima

En los planos de ordenación se incluye un plano de parcelación máxima que permite identificar las parcelas máximas resultantes y justificar la ordenación prevista en el Plan Parcial.

Este plano parcelario no es vinculante, por eso debe entenderse como una propuesta de máximos de la ordenación contenida. La parcelación resultante se concretará en el correspondiente proyecto de compensación.

Artículo 68 Agrupación de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas, en todo caso, a las prescripciones que las Ordenanzas de aplicación.

En caso de que la agrupación comprenda parcelas iniciales sujetas a distintos grados de ordenanza, la parcela agrupada se sujetará a las siguientes condiciones particulares:

- Edificabilidad máxima: la resultante de la suma de las edificabilidades que corresponden las parcelas iniciales según su grado.
- Ocupación máxima: El porcentaje más desfavorable de las dos a aplicar sobre la superficie total de la parcela agrupada sin exceder la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.
- El resto de condiciones aplicar las más desfavorables entre las dos ordenanzas.

Artículo 69 Segregación de parcelas. Parcela mínima

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no serán menores de la mínima establecida para cada zona en las ordenanzas particulares.
- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación establecida en el Plan Parcial.
- Se resuelve adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

PLAN DE ETAPAS.-

1. INTRODUCCIÓN

Conforme al establecido en el artículo 64. j) de la LOUG se incorpora al presente plan parcial del sector SUD-2 del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros un Plan de Etapas, en el que se determina la estrategia de actuación, fijándose los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos los de urbanización y edificación.

Segundo el establecido en el art. 127.2 de la LOUG, la determinación del sistema de actuación deberá incluirse obligatoriamente en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbanizable, y de acuerdo que el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento. El Plan de etapas debe añadir la orden de prioridades para su ejecución y señalar el sistema de actuación aplicable.

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado denominado como SUD-2 "Xentiña", de Uso Global Residencial, se desarrollará por el Sistema de Actuación Indirecto de COMPENSACIÓN. La determinación del sistema de actuación viene definida en la ficha del sector así como en el convenio firmado entre parte de los propietarios y el Ayuntamiento. Además se hace constar en los anexos a la Memoria General de Ordenación la aceptación de más del 50% de los propietarios de la superficie total del ámbito.

2. DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Ante la posibilidad de acogerse a este Sistema de Actuación, se prevé que este desarrollo se acometa en ETAPA ÚNICA, en la que se van a realizar actuaciones de diversa naturaleza, que se concretan en las que a continuación se describen:

Se delimita un único polígono. Las actuaciones previstas para el desarrollo del mismo son las siguientes:

1. Redacción del documento de Ordenación del sector, Plan Parcial:

El presente documento, Plan Parcial, que lo desarrolla.

2. Proyecto de estatutos y bases de actuación

Habrà de ser presentado en el plazo máximo de DOS (2) MESES a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado.

3. Constitución de la junta de compensación

Habrà de constituirse en el plazo máximo de DOS (2) MESES a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases.

4. Proyecto de Urbanización:

Que habrá de ser presentado en un plazo máximo de DIEZ (10) MESES desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

5. Proyecto de Compensación:

Será presentado en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo de DOCE (12) MESES, contado a desde la constitución de la Junta de Compensación.

4. Ejecución de las obras de Urbanización:

Las obras se ejecutarán en el plazo máximo de OCHO (8) MESES, contados a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y de Compensación. Estas se refieren a la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, etc.

En función del desarrollo del ámbito y dentro del propio Proyecto de Urbanización se podrán establecer fases de ejecución, para poder poner en servicio distintas zonas del ámbito en función de necesidades y prioridades, con recepción parcial de las mismas.

5.-Obtención de licencias de edificación

El plazo para la obtención de las licencias de edificación será de 2 años a partir de la conversión del terreno en solar. Con respecto a la caducidad de las mismas se estará a lo dispuesto en el PGOM.

No obstante lo anterior, podrán acomodarse simultáneamente las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones, siempre que resulte técnicamente posible y se garantice suficientemente la terminación de las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial y del PGOM.

El plan de etapas cumple con los plazos previstos por el artículo 14 del PGOM. Estos plazos se podrán prorrogar por causas justificadas con la autorización de la administración competente.

2015/3415