

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

OLEIROS

Urbanismo

Aprobación definitiva do PERI POL-24

A N U N C I O

Expte. FG n.º 614

Polo Concello Pleno, en sesión extraordinaria de data 23 de maio de 2019, acordouse, entre outros, o seguinte:

- Aprobar definitivamente o PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO POL-24 “O PARAISO”, en PERILLO (documento n.º 06001 de data 16.04.2019).
- **Recursos.**–O Plan Especial 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.

En cumprimento do disposto no art. 92.2 da Lei 9/2002, do 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, do 2 de abril).

Oleiros, 7 de xuño de 2019.

O alcalde-presidente en funcións

Asdo.: Ángel García Seoane

Ordenanzas reguladoras a continuación:

ÍNDICE

CAPÍTULO I.–DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Sección 1.ª.–ÁMBITO, MARGO LEGAL Y VIGENCIA

Artículo 1.–Ámbito

Artículo 2.–Marco Legal e interpretación

Artículo 3.–Modificaciónes e interpretación

Artículo 4.–Normativa de aplicación

Artículo 5.–Tramitación

Artículo 6.–Vigencia

Artículo 7. Adecuación al Plan Especial y Obligatoriedad

Sección 2.ª.–SISTEMA DE ACTUACIÓN

Artículo 8.–Elección del sistema

Artículo 9.–Proyecto de urbanización

CAPÍTULO II.–NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Sección 1.ª.–DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.–Objeto

Artículo 11.–Normativa de aplicación

Artículo 12.–Control

Artículo 13.–Definiciones

Subsección 2.^a.–condiciones de posición de la edificación

Artículo 14.–Alineaciones

Artículo 15.–Rasantes

Subsección 3.^a.–Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento

Artículo 16.–Ámbito de aplicación

Artículo 17.–Ocupación

Artículo 18.–Edificabilidad máxima

Subsección 4.^a.–condiciones de forma y volumen de los edificios

Artículo 19.–Ámbito y normativa de aplicación

Artículo 20.–Medición de alturas

Artículo 21.–Construcciones por encima de la altura

Artículo 22.–Altura en edificación aislada o exenta

Artículo 23.–Formación de cubierta terraza

Subsección 5.^a.–Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 24.–Ámbito y normativa de aplicación

Subsección 6.^a.–Condiciones estéticas y tratamiento de fachadas

Artículo 25.–Ámbito y normativa de aplicación

Artículo 26.–Fachadas

Artículo 27.–Cerramientos

Sección 2.^a.–NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 28.–Objeto

Sección 3.^a.–NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 29. Objeto

Sección 4.^a.–NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN: ORDENANZAS

Artículo 30.–Ordenanza de vivienda familiar “R”

Artículo 31.–Sistema de Equipamiento público

Artículo 32.–Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 33.–Sistemas de Comunicaciones. Sistema Viario

Artículo 34. Sistema de Servicios Urbanos (SU)

CAPÍTULO III.–NORMAS DE URBANIZACIÓN

Sección 1.^a.–DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 35.–Obligatoriedad

Artículo 36.–Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización

Artículo 37.–Contenido de los Proyectos de Urbanización

Artículo 38.–Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Sección 2.^a.–CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO

Artículo 39.–Condiciones de la red viaria

Artículo 40.–Condiciones de la red de saneamiento

Artículo 41.–Condiciones de la red de abastecimiento

Artículo 42.–Condiciones de la red de alumbrado público

Artículo 43.–Condiciones de la red de energía eléctrica

Artículo 44.–Condiciones de la red de Telecomunicaciones

Artículo 45.–Condiciones de la red de gas

Artículo 46.–Condiciones de ajardinamiento y equipamiento de zonas verdes

Artículo 47.–Condiciones para las instalaciones necesarias para la recogida de residuos urbanos

Sección 3.ª.–CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 48.–Prescripciones Técnicas sobre Contaminación Lumínica

Artículo 49.–Cumplimiento de normativa sobre ruido, niveles sonoros

Artículo 50.–Regulación en cuanto a reutilización de aguas depuradas

Artículo 51.–Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes

Artículo 52.–Redes de Telecomunicaciones

CAPÍTULO IV.–NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS

Artículo 53.–Condiciones estéticas para las construcciones

Artículo 54.–Daños a las vías y servicios municipales

Artículo 55.–Obras que afecten a servicios públicos

Artículo 56.–Provisión de escombros y material

Artículo 57.–Andamios y material auxiliar

Artículo 58.–Vallado de obras

Artículo 59.–Control de obra

CAPÍTULO I.–DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1.ª.–ÁMBITO, MARGO LEGAL Y VIGENCIA

Artículo 1.–Ámbito.

El presente Plan Especial desarrolla el ámbito POL-24 “O Paraíso” localizado en un Suelo Urbano no Consolidado definido por el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, en el suelo urbano de Perillo. 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 ámbito del POL-24 del PGOM de Oleiros.

Artículo 2.–Marco Legal e interpretación.

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

Artículo 3.–Modificaciones e interpretación.

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Especial se ajustará a lo previsto en la Ley 2/2016, do 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) y en lo no previsto a lo dispuesto en el PGOM de Oleiros. Las modificaciones no podrán alterar en ningún caso el techo máximo de viviendas, cambiar el uso de zonas dotacionales a residenciales, debiendo justificarse la conveniencia y oportunidad de las mismas.

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

Artículo 4.–Normativa de aplicación.

Serán de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.
- 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.
- Ley 2/2016, de 10 de febrero del suelo de Galicia.
- Ley 8/1997, de 20 de agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad autónoma de Galicia.
- Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
- Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas en Galicia.
- Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.
- PGOM de Oleiros. Documento con aprobación definitiva con carácter parcial por la Orden de 11 de marzo de 2009, sobre aprobación definitiva del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros. Con fecha 28 de abril de 2014 el Concello aprobó el “Documento de Cumprimentación da orde do 11 de marzo de 2009 da CPTOPT” completando así el planeamiento general para todo el término municipal.

Cualquier normativa vigente que sea de aplicación.

Artículo 5.-Tramitación.

El presente Plan Especial cumplirá con las tramitaciones reflejadas en el artículo 75 de la LSG para planeamiento de desarrollo. Una vez se haya cumplido con las tramitaciones se procederá a la aprobación definitiva del Plan Especial por parte del órgano municipal correspondiente según el artículo 75 de la LSG.

Artículo 6.-Vigencia.

El Plan Especial entrará en vigor cuando se cumpla lo establecido en el artículo 82 de la LSG 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 Especial y Obligatoriedad.

Para el desarrollo del presente Plan Especial 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 Especial. Las cotas de implantación del 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, pudiendo realizar ajustes derivados de los informes de las compañías y por cuestiones técnicas debidamente justificadas.

Los usos y tipologías fijados en el presente Plan Especial son inalterables, la modificación de alineaciones exigirá la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para nuevas composiciones de volúmenes. La ubicación de los volúmenes edificatorios en el presente Plan Especial es aproximado, pudiendo moverse ligeramente garantizándose en todo caso la separación mínima entre edificaciones según la ordenanza.

La ejecutividad de las determinaciones del presente Plan Especial será inmediata una vez entre el vigor el documento. El presente Plan Especial, 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 Especial y en especial en esta Normativa, de tal manera que cualquier actuación o intervención de carácter provisional o definitiva sobre el ámbito del POL-24, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a la misma.

Sección 2.ª.-SISTEMA DE ACTUACIÓN

Artículo 8.-Elección del sistema.

Se establece el sistema de Compensación/Concierto para el desarrollo del POL-24 O Paraíso debiendo dar cumplimiento a las previsiones de urbanización establecidas para el efecto en el Plan Especial y realizando la distribución justa de cargas y beneficios en el correspondiente proyecto de reparcelación.

Para el desarrollo del sistema se seguirá lo establecido por la LSG.

Artículo 9.-Proyecto de urbanización.

Deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización en el que se desarrolle las determinaciones del presente Plan Especial 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. Asimismo, el Proyecto de Urbanización incluirá el refuerzo de conexiones a sistemas generales viarios y redes de infraestructuras.

El trazado de las infraestructuras recogido en este documento tiene carácter orientativo, debiendo el proyecto de urbanización definir con mayor precisión sus características.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las determinaciones que fija el PGOM de Oleiros en su Capítulo VII Normas de Urbanización. Asimismo 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.

CAPÍTULO II.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**Sección 1.ª.-DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 10.-Objeto.**

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las construcciones y edificaciones que se realicen dentro del ámbito del POL-24 O Paraíso, 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 11.-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 12.-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 13.-Definiciones.

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

Subsección 2.ª.-Condiciones de posición de la edificación**Artículo 14.-Alineaciones.**

Son las definidas gráficamente en los planos de ordenación del presente documento.

Artículo 15.-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.

Subsección 3.ª.-Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento**Artículo 16.-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 17.-Ocupación.

Para la superficie ocupada se considerará la definición del PGOM en su artículo 109.14.

En los planos de ordenación viene definida la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación sobre rasante. Sobre ella solo se permiten cuerpos salientes cumpliendo siempre las condiciones del Código Civil. Bajo rasante se permite la ocupación del 100% de la parcela

En los planos de ordenación vienen definidos los límites tanto para la planta baja como para las altas y el bajocubierta, y tiene carácter obligatorio, si bien se permite pequeñas modificaciones y adaptaciones derivadas de necesidades de ejecución de las edificaciones, así como para facilitar la conservación de los ejemplares arbóreos existentes; si bien y en todo caso se deberán respetar lo retranqueos perimetrales fijados en los planos de ordenación y la separación entre edificaciones determinado en la ordenanza y en la documentación gráfica.

Para mayores cambios de los especificados en el párrafo anterior, pequeños ajustes de la implantación de los volúmenes edificatorios, la ocupación sobre rasante podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle cumpliendo las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza de Zona.

Artículo 18.-Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima establecida para el ámbito aplicando las determinaciones establecidas en el PGOM asciende a 12.969,90 m² para uso residencial.

A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, y en el artículo 30.c.9. de la presente normativa.

Subsección 4.ª.-Condiciones de forma y volumen de los edificios**Artículo 19.-Ámbito y normativa de aplicación.**

Se recogen en este artículo 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 el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, o cualquier otra normativa que la modifique o sustituya.

La totalidad del ámbito del Plan Especial 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, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, 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 (Agencia Estatal de Seguridad Aérea).

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

Artículo 20.-Medición de alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia a 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 cota de implantación definida en el plano de ordenación, no pudiendo haber en los extremos de la fachada o fachadas, variaciones superiores a 1,5 m 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.

De esta forma, en el plano de ordenación figuran unas cotas de implantación de cada una de las edificaciones, que servirá de base para la medición de la altura total de la edificación, pudiendo los forjados fluctuar en vertical en función del punto de acceso concreto y para adaptarse a la topografía. Es decir, la cota de implantación es una cota de referencia, para definir la altura máxima de la edificación y formalizar el volumen máximo dentro del cual se ubicarán los forjados en el proyecto de edificación. No es obligatorio mantener la cota de implantación en el perímetro de la edificación, ni tiene que coincidir con la cota de la planta baja.

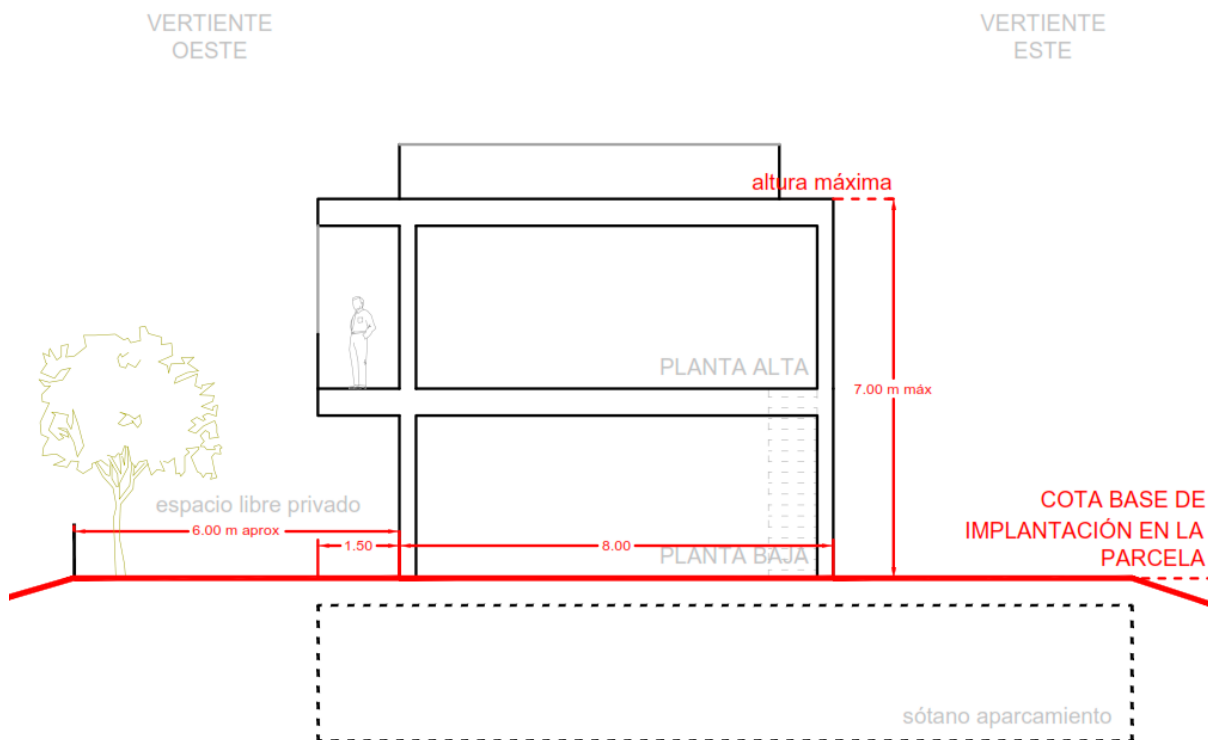
La altura resultante con respecto a la cota de implantación se considera máxima, no obligatoria.

Para la medición de altura por número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y planta baja. No se contabilizará el semisótano.

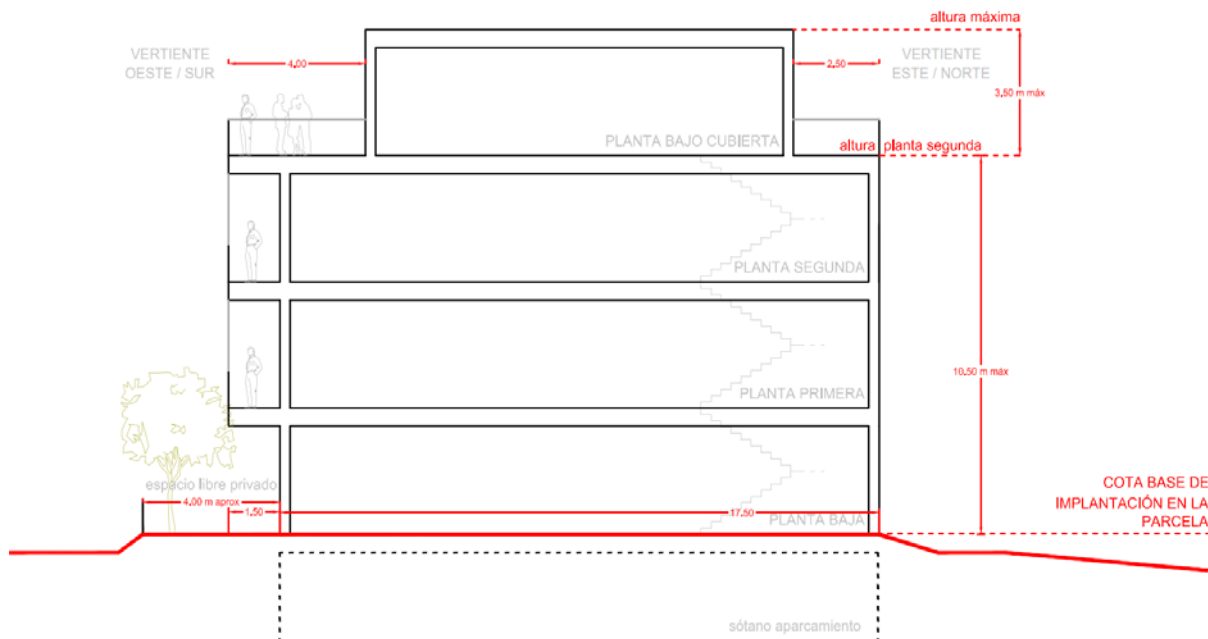
Artículo 21.-Construcciones por encima de la altura.

Las edificaciones podrán cubrirse por tejados o azoteas, todas ellas dentro del volumen máximo definido en las siguientes secciones. Las azoteas podrán cerrarse perimetralmente por una barandilla, con una altura máxima de 1,20 m, y que deberá ser de vidrio o similar a fin de no interferir visualmente, impidiendo generar la sensación de elevación en la altura de la edificación. Estos vidrios se retranquearán del perímetro en función de un ángulo de 45.º. O vidrio deberá ser transparente

R1a y R1b:



R2:



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.

Artículo 22.-Altura en edificación aislada o exenta.

La altura máxima se medirá en su punto medio tomando como referencia la cota de implantación del plano de ordenación, salvo excepciones en función de las condiciones topográficas de la parcela y debidamente justificadas en el proyecto constructivo.

Artículo 23.-Formación de cubierta terraza.

Se permite la formación de Cubierta-Terraza, dentro del volumen máximo permitido para formación de cubierta definido, según los esquemas de sección.

Se prohíbe la formación de petos opacos.

La separación entre viviendas en las terrazas se deberá realizar obligatoriamente con elementos ligeros de altura máxima 2 m. Se permitirán la formación de pérgolas.

Subsección 5.ª.-Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 24.-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 6.ª.-Condiciones estéticas y tratamiento de fachadas

Artículo 25.-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, en lo no regulado específicamente en la presente normativa.

Artículo 26.-Fachadas.

En la elección de los materiales de fachada se primará la calidad, empleándose preferentemente piedra, madera o símil u otros materiales en tonos y despieces acordes a criterios de composición definidos en el proyecto de edificación.

Artículo 27.-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 (calado mínimo del 50%). La plantación de árboles y setos vegetales que completen el cierre puntualmente, se regularán 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 1,80 m.

Sección 2.ª.-NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 28.-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

del Ayuntamiento de Oleiros, y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia. Asimismo, 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.

Asimismo, 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 3.ª.-NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 29.-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.

Asimismo, conforme lo establecido en el artículo 10 del citado Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, y dado que la totalidad del sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de A Coruña, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres del aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico o dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del citado Decreto 584/1972.

Asimismo, la utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberán garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, y concordantes de su Reglamento.

Sección 4.ª.-NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN: ORDENANZAS**Artículo 30.-Ordenanza de vivienda familiar “R”.****A. GENERALIDADES:**

1. **Definición.**—Edificación residencial familiar formada por vivienda aislada, pareada, en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario. Se permite el adosamiento en la zona 1C.

2. **Ámbito de aplicación.**—Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas “R” en los planos de Ordenación.

3. **Grados.**—Se establecen dos grados, R1 y R2 a los efectos de regular el número máximo de plantas permitidas y, con ello, la altura máxima de edificación. Asimismo, dentro del grado R1 se establecen dos categorías “R1a” y “R1b”, a los efectos de posibilitar la ejecución de edificaciones pareadas únicamente en la zona más alejada de la costa.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. **Usos permitidos:** residencial en vivienda.

2. **Usos compatibles:**

- Comercial categoría 2.ª
- Oficinas
- Equipamientos

3. **Usos prohibidos:** los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. **Parcela y frente mínimo.**—Se definen tres parcelas del siguiente modo:

- Parcela 1: formada por la “ZONA 2”.
- Parcela 2: formada por la unión de las zonas “ZONA 1A” y “ZONA 1B” y una parte de la ZONA 1C, destinada a acceso a garajes en la que se establecerá una servidumbre de paso para la parcela 3.
- Parcela 3: formada “ZONA 1C”.

Únicamente se permite la parcelación en la zona 1C, con un frente mínimo de 10,00 m 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 2 m.

3. **Retranqueo a linderos y separación entre edificaciones.**—Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 3 m con las parcelas exteriores al ámbito. En caso de edificaciones independientes dentro de la misma parcela se separarán entre sí un mínimo de 3,50 metros en el caso del grado R2, y de 2 m en el caso de la categoría R1a; en el caso de la categoría R1b se permite el adosamiento dos a dos (pareadas), sin necesidad de la aprobación de un Estudio de Detalle previo.

En el plano de ordenación se representa unas dimensiones y ubicación aproximada de las edificaciones, la cual se podrá variar ligeramente para adaptarse a la topografía del terreno y la vegetación existente, cumpliendo en todo caso con los retranqueos y separaciones fijados en el párrafo anterior.

4. **Ocupación máxima de parcela.**—Sobre rasante, cumpliendo retranqueos y 100% bajo rasante.

5. **N.º máximo de viviendas.**—Se fija el número máximo de viviendas dentro del ámbito en 80 unidades, repartidas según la documentación de la memoria justificativa.

6. **N.º máximo de plantas:** B+1 en R1, y B+2+BC en R2.

7. **Altura de edificación.**—Altura máxima hasta la línea de cornisa 7 m en R1, y 10,5 m en R2, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje en planta sótano. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

8. **Edificabilidad.**—El presente Plan Especial establece una edificabilidad máxima para cada zona 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 reparcelación.

9. **Cómputo de la edificabilidad.**—Según la legislación en vigor.

A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros.

Los espacios residuales no computables deberán tener una altura libre menor de 1,80 m.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres o cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100%.

No se consideran porches los espacios residuales resultado de la proyección vertical de las plantas superiores de vuelos y marquesinas que no computarán edificabilidad por no tener un uso lucrativo.

No se computarán las rampas de bajada a sótano por estar en espacio bajo rasante y estar destinado a uso garaje.

10. Edificaciones auxiliares.—Se permiten en estas edificaciones pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas, que computarán ocupación y edificabilidad, tendrán una altura máxima de 3,5 m medidos hasta la cumbrera, una superficie máxima de 20 m² y estarán vinculados a las zonas comunes. Deberán de cumplir los retranqueos a alineación y otras parcelas, pudiendo incluso adosarse a edificaciones en la misma parcela. Únicamente se permiten dos edificaciones auxiliares por parcela.

Se permite la construcción de piscinas sin computar ni ocupación ni edificabilidad si son descubiertas.

Se permiten construcciones de elementos deportivos y de ocio, que no computarán ni ocupación ni edificabilidad en el caso de estar descubiertas.

11. Bajo-cubierta.—Se autoriza la construcción del bajo-cubierta en el grado R2 según el esquema de la presente normativa. Se autoriza la utilización del mismo como local vividero e independiente (tipo ático).

12. Edificaciones sobre la altura máxima.—Sobre la altura máxima se permiten instalaciones de la edificación, prohibiéndose elementos cubiertos.

A efectos de garantizar la accesibilidad universal, los elementos sobre cubiertas destinados a alojar la dotación de ascensores no computarán a efectos de volumen edificatorio.

Todos estos elementos deberán quedar integrados con el entorno para lo que se podrán colocar elementos protectores visuales no cubiertos

13. 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 prevé la ejecución de cubiertas planas dentro del volumen máximo definido en la presente normativa. Para la formación de cubierta plana atenderse a las condiciones generales de la edificación.

2. Utilización de las cubiertas.—Sobre las plantas de cubierta de las edificaciones se permitirá la ubicación de piscinas (siempre dentro del volumen máximo establecido), elementos ligeros, mobiliario, instalaciones y en ningún caso elementos cubiertos.

3. Vuelos.—No habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos entre edificaciones. Los vuelos sobre espacios públicos se regulan de acuerdo con la normativa del PGOM. Se permite la disposición de marquesinas protectoras en zonas de entrada de las edificaciones.

4. Aparcamiento.—Será obligatoria la previsión de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, y con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo más allá de los retranqueos fijados para cada parcela, ocupando el 100% de la parcela.

5. Condiciones estéticas.—La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente, se tratarán de forma adecuada con zonas ajardinadas.

6. Promociones conjuntas.—Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único. Se refleja un esquema orientativo del funcionamiento del mismo en la documentación gráfica.

Se establece en parte de la zona 1C una servidumbre de paso para la entrada a los garajes de 5 m de ancho útil en todo su linde norte, que dará servicio a la parcela 3, a materializar en la reparcelación.

La constitución del complejo inmobiliario requerirá la autorización del Concello, para ello se realizará un anteproyecto de la promoción en la que se establecerán las condiciones para ir solicitando las posteriores licencias edificatorias de forma progresiva, siempre garantizando el funcionamiento de la promoción y el régimen de funcionamiento del complejo.

7. Adosamiento.—En la zona de aplicación de las condiciones del grado R1b, podrán adosarse hasta un máximo de dos edificaciones de las grafiadas en planos, a los efectos de impedir la generación de barreras visuales en la zona próxima a la ría.

En caso de adosamiento las edificaciones se ejecutarán conjuntamente. No se alterará la edificabilidad máxima de la parcela.

8. Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existentes.—Se prevé la conservación de aquellos especímenes situados en parcelas privadas, que resultan compatibles con la ordenación propuesta.

Los proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente; para ello, la posición concreta de la edificación se podrá variar ligeramente a los efectos de posibilitar esta determinación sin necesidad de redactar un estudio de detalle previo, cumpliendo las condiciones de retranqueos de la presente normativa.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros.

Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

9. Otras condiciones.—Se permite la redacción de Estudios de Detalle, cuyo ámbito deberá restringirse a las parcelas privadas derivadas del Proyecto de Reparcelación, para la realización de modificaciones en la disposición de las edificaciones en el ámbito de las parcelas privadas y permitir mayores ajustes en la ordenación prevista en el presente Plan Especial y en la medida de lo posible posibilitar la conservación de un número superior de ejemplares arbóreos existentes, y/o mejorar la integración paisajística de lo edificado. Estos Estudios de Detalle no podrán aumentar la edificabilidad máxima ni el n.º de viviendas máximo previsto para cada una de las parcelas, ni alterar el ámbito de las parcelas privadas.

Artículo 31.—Sistema de Equipamiento público.

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: equipamientos 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 para posibles segregaciones.

2. Retranqueos: 3 metros de cualquier lindero.

3. Ocupación máxima de parcela: 70%

4. N.º máximo de plantas: B+1.

5. Altura de edificación: altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00 m.

6. Edificabilidad.—La edificabilidad será la que se determine necesaria por el uso al cual se destine el equipamiento público.

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 a los proyectos de edificación.

Artículo 32.–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 sobrepase del 5% de la superficie de la parcela, ni su superficie construida total cerrada exceda los 200 metros cuadrados. Caso de ubicarse elementos edificatorios en la zona de los 20 m de protección de costas, éstos deberán contar expresamente con la autorización del organismo competente.

– 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:** 5%, con una superficie construida total cerrada no superior a los 200 m²

4. **N.º máximo de plantas:** baja.

5. **Altura de edificación:** altura máxima hasta la línea de cornisa 5 m.

6. **Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existentes:** se prevé la conservación de aquellos especímenes situados en parcelas públicas, que resultan compatibles con la ordenación propuesta.

Los proyectos de edificación y/o instalaciones que se desarrollen en el ámbito, deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

– Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.

– Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros.

Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

Artículo 33.–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 Especial 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. El diseño de las vías interiores al ámbito 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.

2. El espacio viario deberá de integrar en la medida de lo posible la vegetación existente. Se primará el uso peatonal sobre el de los vehículos, limitándose la velocidad en la zona y realizando una urbanización de coexistencia, evitando los escalonamientos de los pavimentos, que facilitarán la accesibilidad universal.

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.

6. Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existente.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las previsiones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.
- Resulta necesario para garantizar la seguridad vial.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros; excepto el Rododendro cuyo porte mínimo se fija en 1 m.

Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

Artículo 34.-Sistema de Servicios Urbanos (SU).

A. GENERALIDADES:

1. **Definición.**–Comprende la red de electricidad, telecomunicaciones, abastecimiento de aguas y saneamiento, recogida de basuras, 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.

2. **Usos compatibles:**

- Espacio libre.
- Sistema viario

3. **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 (tales como RITU), tienen que realizarse preferentemente 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 1.ª.-DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 35.-Obligatoriedad.

Para la ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Especial 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 36.-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 el planeamiento.

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 Especial, 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 37.-Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados legal y reglamentariamente, 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 Especial, 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 38.-Aprobación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al artículo 96 de la LSG.

Sección 2.ª.-CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO**Artículo 39.-Condiciones de la red viaria.**

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

Artículo 40.-Condiciones de la red de saneamiento.

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

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, y concordantes de su Reglamento.

Artículo 41.-Condiciones de la red de abastecimiento.

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

Artículo 42.-Condiciones de la red de alumbrado público.

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

Artículo 43.-Condiciones de la red de energía eléctrica.

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

Artículo 44.-Condiciones de la red de telecomunicaciones.

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

Artículo 45.-Condiciones de la red de gas.

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

Artículo 46.-Condiciones de ajardinamiento y equipamiento de zonas verdes.

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

Artículo 47.-Condiciones para las instalaciones necesarias para la recogida de residuos urbanos.

Los sistemas de recogida de residuos urbanos contarán con una parcela propia, y las obras e instalaciones necesarias se realizarán soterradas.

Sección 7.ª.-CONDICIONES PARTICULARES**Artículo 48.-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 especificará 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 inoxidables.
- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con este.

Artículo 49.-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)	Sin determinar	Sin determinar	Sin 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 acústica 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 50.-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 Decreto1620/2007, 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 51.-Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes.

En el mantenimiento de las zonas verdes del sector se establecerán los siguientes criterios, con el objetivo de la racionalización de las dosis de fitosanitarios 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 sustrato 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 emplearán 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 de acondicionadores orgánicos con la finalidad de protección máxima de acuíferos y ríos, ya que no contienen ningún tipo de agentes químicos.
- Para la distribución de las zonas verdes de ornamentales, estas se sectorizarán en función de sus necesidades hídricas, para racionalizar el consumo de agua y nutrientes.
- Se velará por el establecimiento de especies ornamentales xerófilas o con bajas necesidades hídricas y de nutrientes, minimizando en estos espacios los consumos y aportes de pesticidas.
- Se establecerá una malla de riego por aspersión y goteo para las zonas verdes divididas en sectores, con la finalidad de minimizar los consumos tanto hídricos como de nutrientes y otras enmiendas orgánicas.
- Para el riego de las zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas pluviales y/o aguas regeneradas captadas en las zonas residenciales o en 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 52.–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 PARA LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS

Artículo 53.–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 con criterios de integración paisajística.

2. Se intentará en la medida de lo posible integrar la vegetación existente en los proyectos de edificación que se planteen.

3. Se procurará cierta uniformidad en el diseño de los cierres de parcela y de las manzanas 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.

4. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 54.-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 55.-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 56.-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 57.-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 58.-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 59.-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 acopiará 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 Especial.

Oleiros, diciembre de 2018.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecta

2019/4654