



Expediente núm.: 251/2024

Prego de condicións técnicas particulares.

Procedemento: Contratacións Patrimoniais

Asunto: Venta de parcelas números 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 da Finca Dehesa de Campelos sitas na rúa N7 de Santa Lucía.

PREGO DE CONDICIÓN TÉCNICAS PARTICULARES QUE REXIRÁN A VENDA POR SUBASTA DAS PARCELAS NÚMERO 9, 10, 11, 12, 13, 14 E 15 SITAS NA RÚA N7 DE SANTA LUCÍA.

Primeira.- Será necesario executar a urbanización pendente para que as parcelas acaden a condición de soar, tal e como establecen os artigos 17 e 18 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do solo de Galicia (LSG).

Igualmente o PXOM vixente, no artigo 39, establece a definición de soar: Entenderase por soar toda aquela parcela que encontrándose en solo urbano definido no presente documento, cumpra ademais todas e cada unha das condicións seguintes:

- a) Ter sinaladas aliñacións e rasantes.
- b) Dispoñer de acceso rodado directo pola vía a que de fronte.
- c) Ter pavimentada a calzada da vía a que de fronte, e dispor de encintado de beirarrúas se a vía é de mais de seis metros.
- d) Dispor de abastecemento de auga, evacuación de augas e subministro de enerxía eléctrica.

Dita urbanización levarase a cabo segundo se defina no proxecto de urbanización que será redactado en consonancia coa urbanización xa executada nas outras sete parcelas, en canto a servizos urbanísticos, solucións construtivas e materiais empregados tanto para a vía como para as beirarrúas.

Segunda.- Ordenanza aplicable segundo o Plan Xeral de Ordenación Municipal con A.D. do 03/08/2001 (PXOM): Ordenanza nº3 de SOLO URBANO DE BAIXA DENSIDADE. Aliñacións establecidas segundo planeamento de desenvolvemento PEU-2. Rasantes, as mesmas definidas para o sistema viario no plano nºO-2.3 e O-2.4.

Terceira.- Uso: exclusivamente vivenda unifamiliar illada.

Cuarta.- Recuados: 3,00 m a aliñacións oficiais, límite de parcela cos espazos libres públicos; 3,00m a calquera linde.

Quinta.- Aproveitamento:

- Edificabilidade máxima: 1,25 m²/m²
- Ocupación máxima da parcela: 50%.
- Altura máxima sobre rasante: 7,00 m (B+1+BC).
- Altura máxima en calquera caso: 8,50 m.
- Permitiranse edificacións complementarias segundo dispón a Ordenanza 3 do PXOM.

Sexta.- Condicións de composición e estética:

1. As condición da edificación baixo cuberta será as xerais establecidas no artigo 40 do presente PXOM.
2. Non estarán permitidos con carácter xeral os corpos voados, autorizándose como única excepción miradoiros e galerías acristaladas na súa totalidade e sobresaíndo como máximo 0,60 m do corpo edificado.
3. Aparcamentos. Esíxese obrigatoriamente dúas prazas de aparcamento privado en cada parcela.
4. Tratamento dos espazos libres privados. Deberán arborarse e/ou axardinarse alo menos

Concello de Moraña

Rúa N 1, nº2. Santa Lucía, Moraña. 36660 (Pontevedra). Tfno. 986 553 005. Fax: 986 553 442
N.º de Rexistro de Entidades Locais de Galicia: MU 2000/303 – C.I.F. P-3603200 A



nun 50% da súa superficie.

5. Dentro das parcelas admitiranse instalacións deportivas que non requiran volumes: piscinas, canchas deportivas descubertas.
6. Cerramentos de parcelas: o cerramento será uniforme no ámbito da ordenanza núm. 3, cos seguintes elementos comúns:
 - Zócalo de pedra granítica igual que as edificacións, de 60 cm. de alto.
 - Altura máxima do cerramento 1,00 m con elementos calados e cortina posterior vexetal.
 - Prohíbese expresamente o bloque de formigón na súa cor natural e sen ningún tipo de revestimento.

En aplicación das determinacións establecidas no artigo 91 da Lei 2/2016 do 10 de febreiro do solo de Galicia, relativas á adaptación ó ambiente e protección da paisaxe respecto das novas construcións, deberán tratarse todas as fachadas de todas as vivendas de forma homoxénea, no seu deseño exterior (tamaño de ocós, etc.), serán preferentemente de pedra granítica tipo "país" ou similar podendo empregar outro tipo de materiais e solucións construtivas que se integren coas edificacións xa construídas nas parcelas lindeiras, as carpinterías serán de aluminio ou PVC, e todas as fachadas deberán resolverse coa mesma composición, tipoloxía e calidade de materiais, con independencia de que sexan formadas a espazos públicos, ou patios de pardela. O centro xeométrico das edificacións deber ser o mesmo en todas as parcelas (tódalas edificacións teñen que estar aliñadas e á mesma distancia).

Tamén se atenderá ás recomendacións establecidas pola Guía de cores e materiais de Galicia, para a elección de cores e materiais de fachada, elementos compositivos, carpinterías e cerrallarías, establecidas na ficha U06 do Tomo VIII: GAP Rías Baixas.

Sétima.- Limitacións por protección do patrimonio: Nos ámbitos territoriais destas parcelas, reguladas pola ordenanza 3 do PXOM, a edificabilidade, volume autorizable, altura e demais parámetros urbanísticos deberán considerarse como parámetros máximos de referencia suxeitos ó informe previo e vinculante do organismo competente en materia de patrimonio cultural da Consellería de Cultura, Educación, Formación Profesional e Universidades, posto que se atopan no contorno de protección dun ben catalogado no PXOM dentro da categoría de Xacementos Arqueolóxicos, Mámoa de Santa Lucía, de maneira que poderían modificarse para a súa redución ou incluso anularse.

Oitava.- Prazos obras de urbanización: O prazo para solicitar licenza municipal para as obras de urbanización será de un (1) mes dende a data da sinatura de escritura pública de compra-venda. Para o comezo destas obras, será de un (1) mes dende a concesión de licenza municipal, e para o remate será como máximo de tres (3) meses, contados a partires da data do seu comezo.

Prazos obras de edificación: O prazo para solicitar licenza municipal para as obras de edificación será de tres (3) meses dende a recepción das obras de urbanización. Para o comezo destas obras, o prazo será de tres (3) meses dende a concesión de licenza municipal, e para o remate será como máximo de trinta e seis (36) meses, contados a partires da data do seu comezo.

Moraña, na data da sinatura electrónica.

A arquitecta municipal

Asdo. Rosario Dalama Rodríguez

DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE

Concello de Moraña

Rúa N 1, nº2. Santa Lucía, Moraña. 36660 (Pontevedra). Tfno. 986 553 005. Fax: 986 553 442
N.º de Rexistro de Entidades Locais de Galicia: MU 2000/303 – C.I.F. P-3603200 A

