

ANUNCIO Pág. 353 Reg. 14901-x.

Anterior

Siguiente

Normativa urbanística

Habiéndose observado errores en la publicación efectuada en el BOP nº 129 de 7 de junio de 1995, se procede a la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva del "Plan Parcial de Ordenación de Anduriñas-Ber" de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 1994, con las siguientes especificaciones:

1º)Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá quedar garantizada la resolución del saneamiento y depuración de aguas residuales mediante la conexión con la depuradora, que será ejecutada a cargo del promotor.

2º)El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios del sector será el 85 por 100 del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el Plan Parcial, según lo dispuesto en el artículo 27 en relación con la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3º)En aplicación de lo dispuesto en el artículo 139 del Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la eficacia del acto de aprobación definitiva está condicionada a la prestación ante el Ayuntamiento, de la garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones del promotor por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Asimismo, procede publicar íntegramente las Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, y Anexos nº 1 y nº 2 a la Memoria, aprobados por acuerdo del Pleno Municipal de 21 de junio de 1993, junto con el Anexo III al Plan Parcial de Ordenación As Anduriñas-Ber, que modifica lo anterior, aprobado por el Pleno Municipal el 30 de junio de 1994, que fue objeto de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 27 de julio de 1994, indicada anteriormente

3. ORDENANZAS REGULADORAS

3.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

El presente Plan Parcial desarrolla las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pontedeume y el alcalde normativo del mismo deriva del contenido regulador de los documentos que lo integran:

Memoria Descriptiva y de Información Urbanística, Memoria Justificativa de la Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero, Planos de Información y Planos de Proyecto que tendrán carácter obligatorio.

La cartografía a escala 1/1.000 que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría tendrá el carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.

La vigencia del Plan es indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva sin perjuicio de las modificaciones a que hubiera lugar.

Los parámetros de edificaciones o normas comunes de edificaciones que se establecen son las mismas que las definidas en las Ordenanzas de Edificación y Generalidades de las Ordenanzas de uso del Suelo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pontedeume.

3.2 REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

El suelo objeto del presente Instrumento de Ordenación está clasificado como suelo urbanizable normal de la zona Z-6 del subsector 1º del S.U.N.-2 en el proyecto de Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento que se tramita paralelamente a éste Plán Parcial, el cual a su vez califica el mismo según los usos pormenores definidos en la documentación gráfica.

3.3 NORMAS DE EDIFICACION.

a) Delimitación

La delimitación de las áreas principales correspondientes a los usos pormenorizados aparece recogida gráficamente en el plano de Proyecto nº 1, zonificación a escala 1/1.000

b) Uso del Suelo.

Uso residencial con tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar adosada en hilera y edificios plurifamiliares de apartamentos y/o alojamientos turísticos. La tipología plurifamiliar podrá tener dos variantes: la normal con la aplicación de los parámetros definidos a continuación y la enterrada o topo.

* Uso público comprendiendo el especificado en el recuadro del artículo 10 del Anexo al Reglamento del Planeamiento. El uso docente será de tipología análoga a la plurifamiliar enterrada.

* Uso hotelero y de Servicios turísticos, incluyendo campamentos de turismo y comercial relacionados con las actividades turísticas.

* Los restantes usos desvinculados del uso turístico o residencial se considerarán usos prohibidos.

c) Alturas.

La altura máxima según los diferentes usos y tipologías será la siguiente:

* Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y edificios de servicios turísticos: 7,00 m. (siete metros) en dos plantas (planta baja mas uno).

* Edificios plurifamiliares de apartamentos y/o alojamientos turísticos, hoteles y edificios de uso público: 10,00 m. (diez metros) en tres plantas (planta baja mas dos), excepto para la tipología plurifamiliar enterrada que será la anterior.

* Se permite una planta sótano o semisótano. Cuando se utilice incrementarse en metro y medio para la fachada a la que ventile dicho semisótano, permaneciendo las máximas definidas para las restantes fachadas. La medición de la máxima altura especificada anteriormente, en la edificación plurifamiliar se tomará en el punto medio de la fachada o fachadas paralelas a la pendiente máxima de la parcela.

* Se podrán autorizar plantas bajocubierta vinculadas o no a la planta inmediatamente inferior en los edificios plurifamiliares de apartamentos y/o alojamientos turísticos, salvo en la tipología enterrada que no se toleran aprovechamientos bajocubierta puesto que han de rematarse con solución de cubierta plana y azotea ajardinada.

d) Edificabilidad.

El aprovechamiento máximo según los diferentes usos y tipologías será el siguiente:

* Viviendas unifamiliares aisladas: 0,35 m²/m². (cero treinta y cinco metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de suelo) sobre parcela edificable, con la limitación de que la superficie edificable máxima por vivienda será de 350,00 m².

* Viviendas unifamiliares adosadas: 1,00 m²/m². (metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo) sobre parcela edificable.

* Edificios plurifamiliares de apartamentos y/o alojamientos turísticos :1,80 m²/m². (uno ochenta metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de suelo) sobre parcela edificable.

* Uso socio-comercial: 1,50 m²/m². (metro y medio cuadrados de edificación por metro cuadrado de suelo) sobre parcela edificable.

* Restantes usos: 0,60 m²/m². (cero sesenta metros cuadrados de superficie de edificación por cada metro cuadrado de superficie de suelo) sobre parcela edificable.

* El aprovechamiento bajocubierta para usos viveros computará cuando se alcance una altura libre de 1,80 m². (uno ochenta metros).

e) Parcela edificable.

La superficie mínima de parcela según los diferentes usos y tipologías edificatorias será la siguiente:

* Vivienda unifamiliar aislada: 800 m² (ochocientos metros cuadrados).

* Vivienda unifamiliar adosada: 120 m². (ciento veinte metros cuadrados).

* Edificios plurifamiliares de apartamentos y/o alojamientos turísticos: 300 m². (trescientos metros cuadrados).

* Uso socio-comercial: 450 m². (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados).

* Restantes usos: 2.000 m². (dos mil metros cuadrados).

f) Ocupación en planta

La ocupación máxima de parcela según los diferentes usos y tipologías edificatorias será la

siguiente:

- * Vivienda unifamiliar aislada: 25%.
- * Vivienda unifamiliar adosada y edificios plurifamiliares de apartamentos de tipología normal: 60%.
- * Edificio plurifamiliar de tipología enterrada: 100%.
- * Uso docente: la sombreada en el plano de proyecto nº 1.
- * Uso socio-comercial: 75%.
- * Restantes usos: 35%.

La separación mínima a linderos de parcela edificable será en todos los casos de 3 m. (tres metros), salvo para viviendas unifamiliares en hilera, en las que se podrán adosar a sus linderos laterales (en éste caso el frente mínimo de parcela edificable será de seis metros, y excepcionalmente de cuatro par resolver compositivamente las zonas "en cuña") y para viviendas unifamiliares aisladas, que podrán adosar sus garajes siempre que éstos no superen los 3 m. (tres metros) de altura, y para edificios plurifamiliares (los enterrados que estarán en contacto con el terreno a modo de semisótano y los normales que podrán adosarse a sus lindes laterales).

g) Alineaciones.

Las que determina el Plano de Proyecto nº 1, Zonificación.

h) Condiciones especiales de la Industria Hotelera.

Los proyectos de campamentos de turismo (Campings) serán elaborados y formulados a instancia propia o de particulares por la Corporación Local y los Órganos de la Administración con la competencia en la materia.

Se ajustarán al Real Decreto 2.545/1.982 de 27 de agosto (B.O.E. Número 242 de 9 de octubre) "sobre creación de campamentos de turismo (Campings)".

Las instalaciones hoteleras en general se regularán por las reglamentarias en vigor, y en concreto por las siguientes:

- * Decreto 231/1.965 de 14 de enero, por el que se aprueba el Estatuto ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas (B.O.E. Del 20 de febrero siguientes).
- * Decreto 3.787/1.970 de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos (B.O.E. De 7 de agosto de 1.986).
- * Orden de 17 de enero de 1.987 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico (B.O.E. de 20 de enero).
- * Decreto 236/85 de 24 de octubre sobre Ordenación de Campings en Galicia.

i) Condiciones especiales en el litoral.

El presente Plan Parcial observa escrupulosamente las directrices emanadas de la Ley de Costas y, en especial, las servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar que impone.

El deslinde provisional del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como al virtual Rivera del mar y la envolvente de la zona de servidumbre de protección de la Z.M.-T. aparecen reflejados en toda la planimetría a escala 1/1.000.

En la zona de viviendas unifamiliares aisladas, la citada envolvente es un parámetro gráfico esencial para la materialización del aprovechamiento, por lo que, aunque las normas de edificación restantes permitan una mayor ocupación en planta, se respetará dicha envolvente como límite de la edificación por ser más restrictiva.

Los usos que el presente Plan Parcial permite para la zona afectada por la tan citada servidumbre de protección se ajustan a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, puesto que sólo se autorizan cultivos, plantaciones y zonas verdes, cerramientos en las parcelas de las viviendas unifamiliares a partir de 20 m como mínimo e instalaciones deportivas descubiertas(2 canchas de tenis y 2 piscinas). Estos usos deberán contar con la previa autorización del órgano competente de la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de la Xunta de Galicia.

La Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre se regirá por su legislación específica.

j) Densidad.

Se establece una densidad máxima de 25 viv. /Ha. (veinticinco viviendas por hectárea).

Para el cómputo de la densidad se establece que en tipologías de edificación plurifamiliar, cada apartamento o cada alojamiento turístico se contabilizará como una vivienda.

k) Unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, la cual será como mínimo de 2 Ha. (dos hectáreas).

1) Ordenanza transitoria.

Si durante un año a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial no se solicitara licencia para la construcción de un hotel en la parcela destinada a dicho uso, ésta admitirá el uso residencial en todas sus tipologías con una edificabilidad máxima igual a la especificada para uso hotelero. El posible cambio de uso de dicha parcela se plasmará en un Estudio de Detalle.

4. PLAN DE ETAPAS.

La ejecución del Plan Parcial se prevee, en principio, en dos etapas de los años de duración cada una de ellas que se desarrollarán de formas sucesivas. Previéndose por lo tanto una duración máxima de cuatro años hasta su conclusión.

La propia morfología del territorio que tiene forma de "ocho" permite su división por el centro.

La primera fase corresponderá a la parte más cercana al núcleo urbano de Pontedeume, incluyendo la parte central donde está previsto el equipamiento social-comercial y la zona de espacios libres públicos y la zona deportiva y de espacios libres privados en contacto con el mar.

La segunda etapa corresponderá lógicamente al resto del Plan Parcial, todo ello sin perjuicio de que en caso de estimarse oportuno se ejecute la totalidad de la obra urbanizadora de forma simultánea acortando los plazos previstos.

5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización es con carácter aproximado de ciento veinte millones, desglosada de la siguiente forma:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería: 40.000.000 ptas.

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes

contra incendios: 10.000.000 ptas.

- Red de alcantarillado: 30.000.000 ptas.

- Redes de distribución de energía eléctrica

y alumbrado público: 25.000.000 ptas.

- Red de distribución telefónica: 10.000.000 ptas.

- Red de distribución de gas G.L.P. Propano: 5.000.000 ptas.

Total presupuesto estimado: 120.000.000 ptas.

6. ANEXO A LA MEMORIA Nº 1

6.1. CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

- SUPERFICIE BRUTA TOTAL: 88.740 m²

- Uso hotelero: 6.370 m²

- Unifamiliar aislada: 15.410 m²

- Unifamiliar adosada: 16.200 m²

- Plurifamiliar normal: 5.250 m²

- Plurifamiliar enterrado: 310 m²

- Equipamiento socio-comercial privado: 480 m²

- Equipamiento deportivo privado comunal: 16.810 m²

- Equipamiento docente privado: 2.490 m²

- Espacio libre privado comunal: 4.430 m²

- Espacio libre público: 8.880 m²

- Viales y aparcamientos: 12.110 m²

- NÚMERO DE VIVIENDAS: 182

- Aisladas: 11

- Adosadas: 93

- Apartamentos normales: 72

- Apartamentos enterrados: 6

- DENSIDAD BRUTA: 20,5 viv./Ha.
- SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL MÁXIMA: 35.784 m²
- Uso hotelero: 3.822 m²
- Unifamiliar aislada: 3.850 m²
- Unifamiliar adosada: 16.200 m²
- Plurifamiliar normal: 9.450 m²
- Plurifamiliar enterrada: 248 m²
- Uso socio-comercial: 720 m²
- Uso docente: 1.494 m²
- EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,40 m²/m²

6.2. ESTANDARES Y PORCENTAJES DE OCUPACION.

- SUELO PUBLICO: 23,66 %
- Espacios libres: 10,01 %
- Viario-aparcamiento: 13,65 %
- SUELO PRIVADO: 76,34 %
- Uso hotelero: 7,18 %
- Unifamiliar aislada: 17,36 %
- Unifamiliar adosada: 18,25 %
- Plurifamiliar normal: 5,92 %
- Plurifamiliar enterrada: 0,35 %
- Equipamiento socio-comercial: 0,54 %
- Equipamiento docente: 2,81 %
- Equipamiento deportivo comunal: 18,94 %
- Libre libre comunal: 4,99 %
- ESTANDAR SUELO PUBLICO/VIVIENDA: 115,33 m²/vvda.
- Estándar espacio libre público/vivienda: 48,79 m²/vvda.
- Estándar viario-aparcamiento vivienda: 66,54 m²/vvda.
- ESTANDAR SUELO PRIVADO/VIVIENDA: 372,25 m²/vvda.
- Estándar suelo hotelero/vivienda: 35,00 m²/vvda.
- Estándar suelo residencial/vivienda: 204,23 m²/vvda.
- Estándar equipo. socio-comercial/vvda: 2,64 m²/vvda.
- Estándar equipo. deportivo comunal/vvda: 92,36 m²/vvda.
- Estándar equipamiento docente vivienda: 13,68 m²/vvda.
- Estándar espacio libre comunal/vvda.: 24,34 m²/vvda.

7. ANEXO A LA MEMORIA Nº 2

El sistema de actuación previsto es el de compensación (art. 157 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) por el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular y el Planeamiento se ejecute por medio de una Reparcelación voluntaria.

7.2 COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

Toda vez que la urbanización a que se refiere el presente Plan parcial es de iniciativa particular, el promotor de la misma se compromete con el Ilmo. Ayuntamiento de Pontedeume, a partir del moment en que el citado Plan Parcial esté aprobado definitivamente, a cumplir los siguientes deberes:

- Ejecutar las obras de urbanización en los plazos máximos fijados en el Plan de Etapas incluido en éste expediente a su costa.
- Ceder gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones públicas y toda la trama viaria.
- Adquirir el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (15% del total) mediante la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos

correspondientes, en los plazos establecidos.

- Edificar los solares en el plazo fijado en la perceptiva licencia.

Los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación respecto de las diferentes partes de la urbanización deberán cumplirse por los distintos intervinientes de la siguiente forma:

- Las dotaciones públicas, la trama viaria y las redes generales de los diferentes servicios urbanísticos serán de la exclusiva responsabilidad del Ayuntamiento.

- Los espacios libres y edificaciones de propiedad privada individual serán de la exclusiva responsabilidad de la futura Comunidad de Propietarios.

- Transitoriamente y hasta que las diferentes fincas y edificaciones pasen a poder bien del Ayuntamiento, bien de los futuros propietarios particulares, la responsabilidad será del Promotor del presente instrumento de Ordenación.

Las diferentes responsabilidades respecto de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación deberán hacerse constar en las correspondientes escrituras de cesión de derechos.

7.3. GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

La sociedad promotora del presente Plan Parcial garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos contraídos con el Ilmo. Ayuntamiento de Pontedeume citados anteriormente, mediante la prestación, en el momento de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrolle aquél Plan, de aval bancario por importe del 6% del coste de ejecución material de dichas obras de urbanización.

7.4. MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR.

La entidad promotora del expediente que nos ocupa cuenta con fondos propios para acometer la redacción de los Planes y Proyectos necesarios par ejecutar la urbanización y sus edificación, así como para hacer frente a las preceptivas licencias municipales de obras. Asimismo la citada sociedad ya es propietaria del 98,13% del ámbito de actuación, teniendo dicha propiedad agrupada en una sola finca.

Para la financiación de la ejecución concreta de las obras de urbanización y edificación, la empresa promotora cuenta con el apoyo de diversas entidades de crédito.

8.- ANEXO Nº 3 AL PLAN DE ORDENACION AS ANDURIÑAS-BER DEL TERMINO MUNICIPAL DE PONTEDEUME.

Como consecuencia de la consideración de las observaciones formuladas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de La Coruña, adoptado en la sesión celebrada el día 26 de Enero de 1.994, se corrigen las siguientes determinaciones:

8.1- Las edificabilidades previstas en el Plan Parcial se ajustan a las edificabilidades que en función de los distintos usos se determina en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Pontedeume, aprobada definitivamente por Resolución de la Dirección Xeral de Calidade Medioambiental e Urbanismode 13 de Junio de 1.994.

8.2- La sociedad promotora del presente Plan Parcial garantiza la solución eficiente de las infraestructuras de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas residuales mediante la firma de un Convenio urbanístico con el Ilmo. Ayuntamiento de Pontedeume por el cual ambas partes se comprometen, entre otras cosas, a lo siguiente:

- El Ilmo. Ayuntamiento de Pontedeume ejecutará las obras necesarias para configurar el trazado actual de la red municipal de abastecimiento de agua en forma de malla, desde la confluencia de Ricardo Sánchez con plaza de Rosalía de Castro hasta la zona de Correos y así conseguir la descongestión de caudal que alimenta todas las zonas de Pontedeume a Perbes, evitando las repercusiones negativas para dichas zonas que produciría la fuerte demanda de caudal originada por la urbanización que el presente documento propone. La red propuesta por éste Plan Parcial queda explicitada en el plano de proyecto nº 7 "Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios", así como las características técnicas y cálculos necesarios que el proyecto de urbanización deberá contemplar y satisfacer en el apartado 1.5, punto b, de la Memoria descriptiva de dicho Plan Parcial.

- La sociedad promotora ejecutará con cargo a sus medios económicos las obras necesarias para la construcción de la depuradora definida en el "Plan Especial de la zona turística playa de Ber para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas", aprobado inicialmente por el Pleno

del Ilmo. Ayuntamiento de Pontedeume en sesión celebrada el día 28 de Octubre de 1.993 así como la conexión a dicha depuradora será de proceso biológico por oxidación total con una línea de tratamiento constituido por las fases de pretratamiento (desvaste y desarenador), tratamiento biológico (aireación, decantación secundaria y recirculación de fangos) y cloración, estará capacitada para atender la demanda de una población de 2.500 personas, con una dotación diaria de 200 litros por persona y día, y con un caudal punta de 50 m³/ hora y será construida por una empresa especializada en el tratamiento de aguas residuales. Asimismo se revisará y procederá a las reparaciones necesarias del emisario existente E-11 de 150 m. de longitud y 80 cm. de diámetro para adecuarlo a la Orden de 13 de Julio de 1.993 por la que se aprueba la "Instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos desde tierra al mar". La red propuesta por el presente documento está explicitada en el plano de proyecto nº 8 "Red de alcantarillado y evacuación", así como las características técnicas y cálculos necesarios que el proyecto de urbanización deberá contemplar y satisfacer en el apartado 1.5, punto c, de la Memoria descriptiva de dicho Plan Parcial.

8.3- Las superficies previstas para las zonas verdes de dominio y uso público V-1 y V-2 aumentan 590 y 3.550 metros cuadrados respectivamente, quedando las mismas explicitadas en el plano de proyecto nº 2 "Sistema de espacios libres y reservas para dotaciones" y arrojando una superficie total de 13.020 m². La zona V-1 tiene una superficie mayor de 2000m² (2.500 m²), en la misma se pueden inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro mínimo (15m.) y se equipará con elementos adecuados a la función que ha de desempeñar por lo que cumple las condiciones definidas en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y puede considerarse como área de juego y recreo para niños. La zona V-2 tiene una superficie mayor de 1.000 m² (10.520 m²), en la misma se puede inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo (55 m.), tiene garantizado un adecuado soleamiento por no tener edificaciones circundantes y posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales según se demuestra en el Certificado del Ingeniero Técnico Agrícola D. Jorge Carro Fernández adjunto, por lo que cumple las condiciones definidas en el precitado artículo del Anexo al Reglamento de Planeamiento y puede considerarse como jardín público. Dichas superficies V-1 y V-2 son perfectamente adecuadas para su uso como tales jardines y áreas de juego y recreo para niños como se percibe en el posible proyecto de urbanización adjunto para la V-2 o como se pone de manifiesto en el precitado Certificado del Ingeniero Técnico Agrícola D. Jorge Carro Fernández.

8.4- Se establece la obligatoriedad de que cualquier proyecto de edificación con el que se solicite Licencia urbanística deberá constar, como mínimo, con las siguientes plazas de aparcamiento cubiertas según usos o tipologías:

- * Vivienda unifamiliar aislada: 2 plazas por vivienda.
- * Vivienda unifamiliar adosada: 1 plaza por vivienda.
- * Edificio plurifamiliar de apartamentos : 1 plaza por apartamento.
- * Un socio-comercial: 8 plazas.
- * Uso docente: 15 plazas.
- * Uso hotelero: 39 plazas.

Las anteriores plazas de aparcamiento deberán tener una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 m. y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 m². Asimismo se establece una banda de 68 plazas de aparcamiento públicos explicitada en el plano de proyecto nº 4 "Red Viaria, servidumbres Z.M.T. y carretera" de las cuales 7 tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 m.

8.5- Los anchos de los diferentes viales establecidos en el presente Plan Parcial de Ordenación están acotados en el adjunto plano de proyecto nº 4 "Red viaria, servidumbres Z.M.T. y carretera".

8.6- Se elimina la parcela H-2 como queda recogido en el adjunto de proyecto nº 3 "Suelo de uso residencial y hotelero".

8.7- El presente documento urbanístico prevee en su epígrafe 7.2 "Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios" del Anexo a la Memoria nº 2, la adquisición por parte del promotor de éste Plan Parcial de Ordenación, del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada y por su valor urbanístico, en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable según posibilita el artículo 20, punto 1 b, del Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio por el que se aprueba el

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

8.8- Se suprime de las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial de Ordenación la denominada "Ordenanza Transitoria".

6. ANEXO A LA MEMORIA Nº 1.

6.1 CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

- SUPERFICIE BRUTA TOTAL: 88.740 m²
- Uso hotelero: 5.780 m²
- Unifamiliar aislada: 15.410 m²
- Unifamiliar adosada: 16.200 m²
- Plurifamiliar normal: 5.250 m²
- Plurifamiliar enterrado: 310 m²
- Equipamiento socio-comercial privado: 480 m²
- Equipamiento deportivo privado comunal: 13.260 m²
- Equipamiento docente privado: 2.490 m²
- Espacio libre comunal: 4.430 m²
- Espacio libre público: 13.020 m²
- Viales y aparcamientos: 12.110 m²
- NÚMERO DE VIVIENDAS: 182
- Aisladas: 11
- Adosadas: 93
- Apartamentos normales: 72
- Apartamentos enterrados: 6
- DENSIDAD BRUTA: 20, 5 VIV./Ha.
- SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL MÁXIMA: 35.740 m²
- Uso hotelero: 3.468 m²
- Unifamiliar aislada: 3.850 m²
- Unifamiliar adosada: 16.200 m²
- Plurifamiliar normal: 9.450 m²
- Plurifamiliar enterrada: 558 m²
- Uso socio-comercial: 720 m²
- Uso docente: 1.492 m²
- EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,40 m²/m²

6.2 ESTANDARES Y PORCENTAJES DE OCUPACION.

- SUELO PUBLICO: 28,33 %
- Espacios libres: 14,68 %
- Viario-aparcamiento: 13,65 %
- SUELO PRIVADO: 71,67 %
- Uso hotelero: 6,51 %
- Unifamiliar aislada: 17,36 %
- Unifamiliar adosada: 18,25 %
- Plurifamiliar normal: 5,92 %
- Plurifamiliar enterrada: 0,35 %
- Equipamiento socio-comercial: 0,54 %
- Equipamiento docente: 2,81 %
- Equipamiento deportivo comunal: 14,94 %
- Espacio libre comunal: 4,99 %
- ESTANDAR SUELO PUBLICO/VIVIENDA: 138,3 m²/vvda.
- Estándar espacio libre público/ vivienda: 71,59 m²/vvda.
- Estándar viario-aparcamiento vivienda: 66,54 m²/vvda.
- ESTANDAR SUELO PRIVADO/VIVIENDA: 314,45 m²/vvda.
- Estándar suelo hotelero/vivienda: 31,76 m²/vvda.
- Estándar suelo residencial/vivienda: 204,23 m²/vvda.
- Estándar equpto. socio-comercial/vivienda: 2,64 m²/vvda.
- Estándar equpto. deportivo comunal/vivienda: 72,80 m²/vvda.

- Estándar equipamiento docente vivienda: 13,68 m²/vvda.
- Estándar espacio libre comunal/vivienda: 24,34 m²/vvda.

Lo que se publica a los efectos oportunos.

Pontedeume 20 de diciembre de 2004

EL ALCALDE

Fdo. Belarmino Freire Bujía

Reg. 14901-x