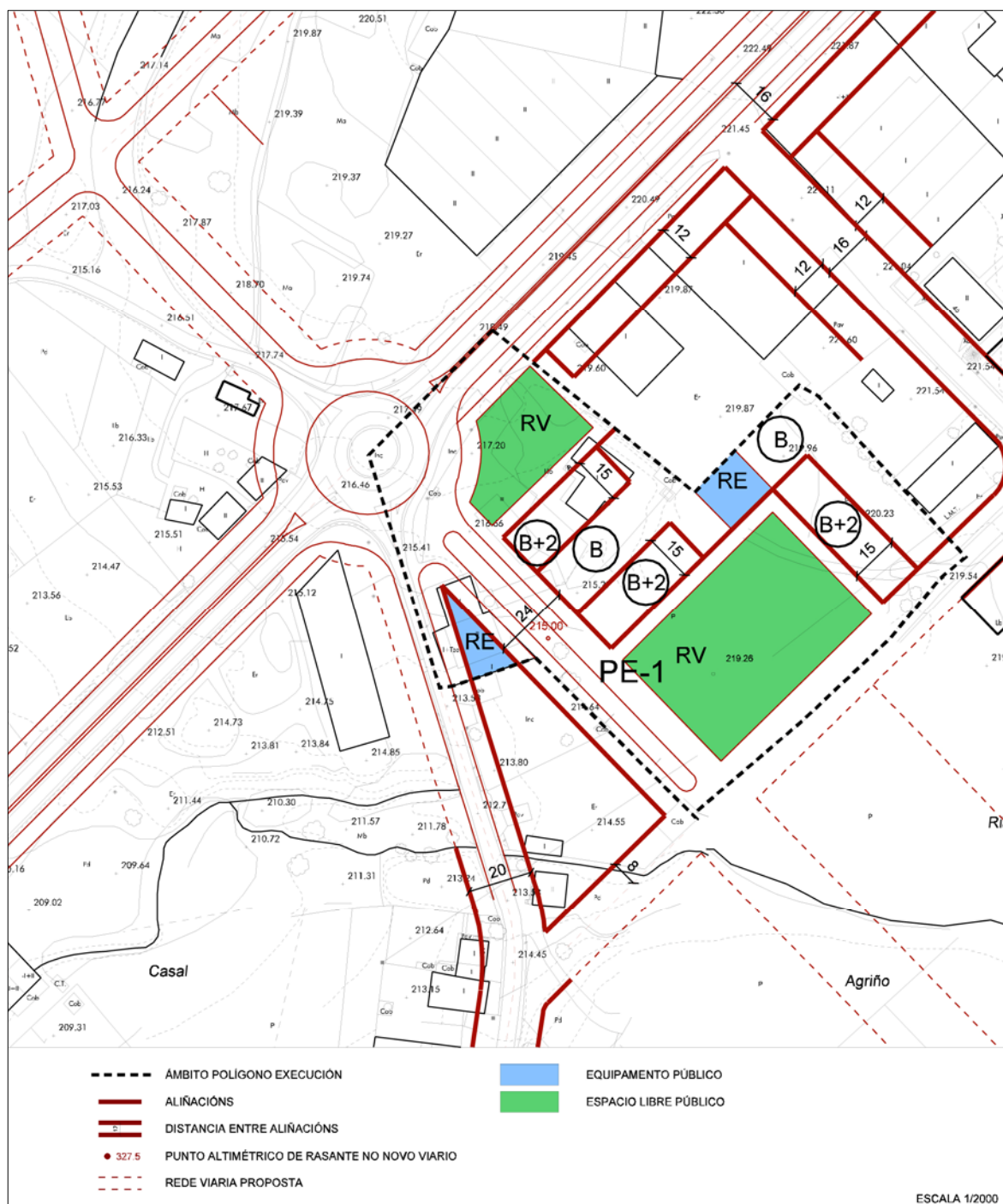


PE-1 As Viñas

Ficha de Condicións de Desenvolvemento

PE-1 As Viñas



Localización

Atópase na Parroquia de Calo (San Xoán), sobre a marxe Leste da estrada N-550, próxima ao bordo municipal, na área máis urbana da parroquia, un dos contornos de maior densidade do municipio.

Obxectivos e descrición

É unha pequena peza, nun contorno de solo urbano consolidado, cunha delimitación como Polígono de Execución que responde unicamente á necesidade de apertura dun novo vial, que atravesa por medio do polígono, obrigando a unha reordenación do seu aproveitamento e reparcelación conseguinte.

Establécese unha ordenación residencial de densidade media, acorde co contorno, en especial as fachadas á N-550, que neste treito constitúe un dos eixes xeradores urbanos de maior intensidade do municipio.

Ordenación

Superficie efectiva de polígono a efectos da aplicación do coeficiente de edificabilidade
(excluídas, no seu caso, dotacións e viais interiores ao ámbito, xa existentes, que se manteñen): 13.339,0 m²

Superficie total incluíndo Sistemas Xerais exteriores: 14.262,4 m²

Aliñacións e rasantes: Son as sinaladas nos planos de ordenación e na presente ficha.

Altura da edificación: Baixo e dúas plantas (B+2), con aproveitamento baixo cuberta.

Fondo edificable: 15m, podendo na planta baixa ocupar ata o límite de parcela.

Cualificación e regulación do solo:

- Residencial: Rexerase pola ordenanza de referencia **U-5** da Normativa do Plan Xeral.
- Equipamentos: Rexerase pola ordenanza **U-5**, e polas normas correspondentes ao sistema dotacional da Normativa do Plan Xeral.
- Zonas verdes e espazos libres: Rexerase polas normas correspondentes ao sistema dotacional da Normativa do Plan Xeral.

Aspectos regulados directamente pola ordenanza de referencia **U-5** (parcelas edificables):

- Tipoloxía edificatoria.
- Usos permitidos.

Aproveitamento

O polígono PE-1 pertence á área de reparto **AR-SUNC-M1** constituída por solo urbano non consolidado do Distrito 1-Caló e uso característico vivenda colectiva libre, cun aproveitamento tipo que se sinala no cadro *Resumo numérico dos ámbitos en Solo Urbano Non Consolidado* deste Anexo.

Edificabilidade: **0,60** m²/m². Desta edificabilidade deberá destinarse obrigatoriamente a vivendas protexidas e a usos comerciais e terciarios en planta baixa, as porcentaxes sinaladas no apartado *Condicións de uso* deste Anexo.

Aproveitamento unitario do polígono: **0,59094** m² edificables do uso característico da área de reparto (vivenda colectiva libre), por m² de solo. Dito aproveitamento unitario difere en menos do 15 % do aproveitamento tipo da área de reparto (**0,60849** m² u. c. / m²).

Cargas de urbanización: O PE-1 carece de cargas de urbanización especiais máis aló das correspondentes ao desenvolvemento do propio ámbito, cunhas condicións urbanísticas de partida que non ofrecen singularidades relevantes.

Sistemas Xerais

Solos dotacionais

Os Sistemas Xerais exteriores imputados ao ámbito do PEI-1 son:

Denominación / descrición	Superficie
SXP-ET2, Reserva Intercambiador Transportes Calo.....	923,4 m ²
(compartido polo conxunto dos ámbitos de S.U. Non Cons. do Distrito 1)	

Cadro de superficies

A distribución da superficie do polígono por cualificacións é a seguinte:

Cadro de superficies de parcela

Uso	Superf (m ²)	% s/ superf. bruta polígono
Parcelas edificables residenciais	4.400	29,9%
Espazos Libres públicos	3.796	25,8%
Equipamentos públicos	524	3,6%
Viario público	6.003	40,8%
TOTAL Superf. bruta de polígono	14.723	100,0%
Superf. de viais xa existentes que se manteñen	1.384	-

A ordenación e trazados sinalados na presente ficha e nos planos de ordenación, poderán reaxustarse a través do Estudio de Detalle, asegurando, en todo caso, que a superficie de parcelas edificables non supera a porcentaxe sinalada no anterior cadro da superficie bruta do polígono, nin se reduce a porcentaxe da superficie destinada a espazos libres e equipamentos públicos.