

PE-6 Solláns Norte



Localización

Localízase sobre a estrada municipal Milladoiro-Reis, ao norte do municipio, na Parroquia de Calo (San Xoán).

Obxectivos e descrición

É unha área de oportunidade inserida na franxa de urbano consolidado que se desenvolve ao longo da estrada Milladoiro-Reis. A delimitación do polígono ten por fin principal posibilitar a apertura dun vial que conecta dita estrada cos viais proxectados nos solos urbanizables situados ao Oeste, vial que á súa vez se prolonga cara a Cacheiras na rede de estradas locais.

O desenvolvemento organízase con dous frontes de vivenda unifamiliar ao longo da nova vía, en adosados ou pareados, liberándose unhas pequenas áreas de espazos libres e equipamentos posteriores.

Ordenación

Superficie neta 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): 15.092,0 m²

Superficie total incluíndo Sistemas Xerais exteriores: 16.084,2 m²

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

Cualificación e regulación do solo:

- Residencial: Rexerase pola ordenanza de referencia U-1 da Normativa do Plan Xeral, non sendo de aplicación o referente á parcela mínima edificable.
- Equipamentos: Rexerase pola ordenanza U-1, 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-1 (parcelas edificables):

- Tipoloxía edificatoria.
- Condicións de parcela.
- Volumetría da edificación (altura, cuberta, fondo), posición da edificación (recuamentos, ocupación), construcións baixo rasante, corpos voados e prazas de aparcadoiro.
- Usos permitidos.

Aproveitamento

O polígono PE-6 pertence á área de reparto AR-SUNC-U1 constituída por solo urbano non consolidado do Distrito 1-Caló e uso característico vivenda unifamiliar libre, cun aproveitamento tipo que se sinala no cadro *Resumo numérico dos ámbitos en Solo Urbano Non Consolidado* deste Anexo.

Edificabilidade: 0,40 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: 0,35593 m² edificables do uso característico da área de reparto (vivenda unifamiliar libre), por m² de solo (incluíndo o solo de SS.XX. exteriores adscritos ao polígono). Dito aproveitamento unitario coincide co tipo da área de reparto.

Cargas de urbanización: O PE-6 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 PE-6 son:

Denominación / descrición	Superficie
SXP-ET2, Reserva Intercambiador Transportes Calo.....	992,2 m ²
(compartido polo conxunto de 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	9.500	59,1%
Espazos Libres públicos	1.574	9,8%
Equipamentos públicos	818	5,1%
Viario público	4.185	26,0%
TOTAL Superf. bruta polígono	16.077	100,0%
Superf. de viais ou dotacións xa existentes que se manteñen	985	-

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.