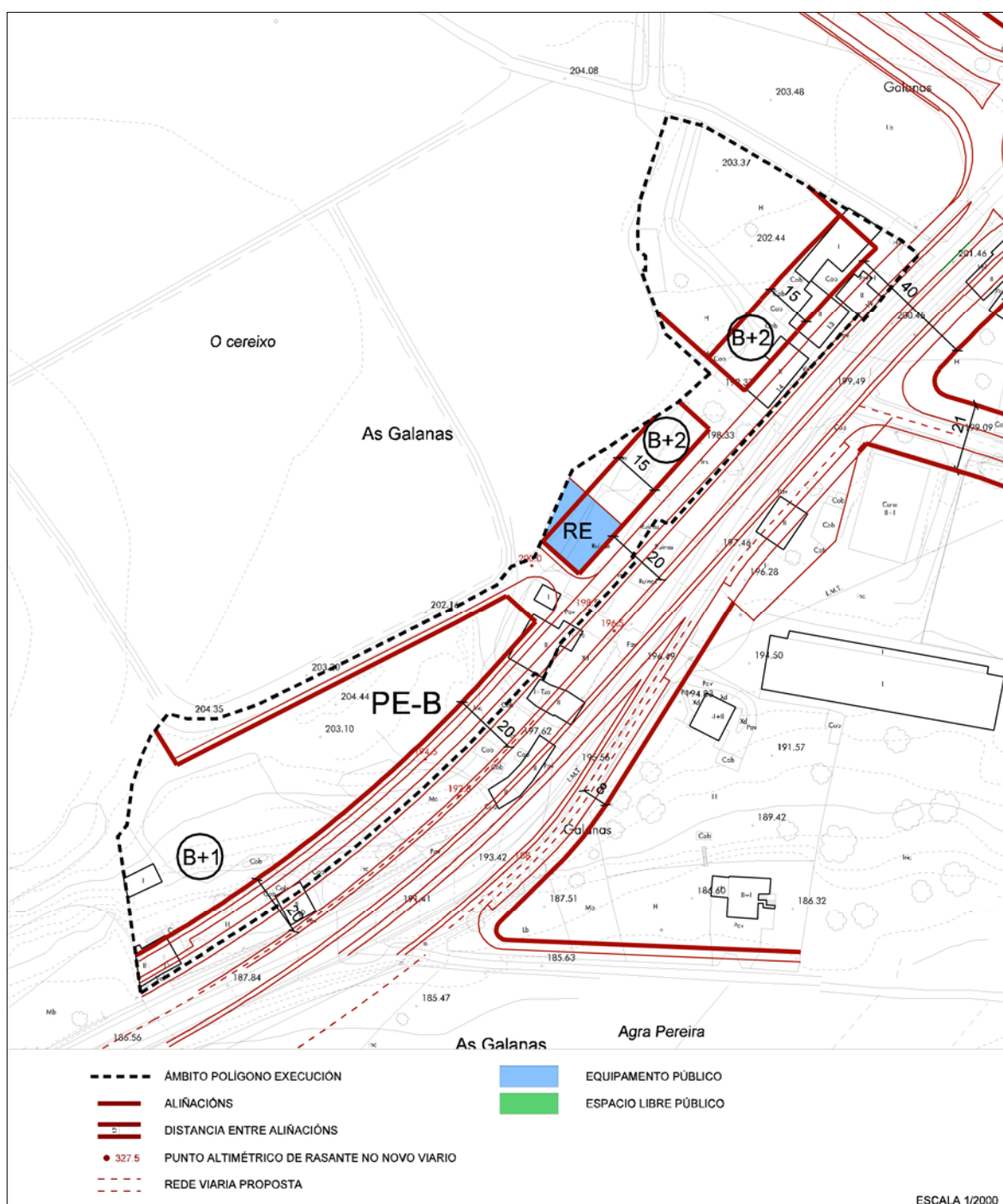


PE-B As Galáns



Localización

Atópase na Parroquia de Calo (San Xoán), sobre a marxe oeste da estrada N-550, directamente apoiado sobre ela.

Obxectivos e descrición

É unha pequena peza, no límite de solo urbano en contacto coa estrada nacional, nun contorno de solo urbano que se pretende rematar coa ordenación proposta, cunha delimitación como Polígono de Execución que responde unicamente á necesidade de dotar de amplitude á actuación que se pensa realizar en dita estrada. A actuación está obrigada á conformación dunha vía de servizo na configuración da futura travesía urbana de Milladoiro – As Galáns, 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, relegando para o interior unha ordenación en baixa densidade apoiada no camiño existente.

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): 13.740,0 m²

Superficie total incluíndo Sistemas Xerais exteriores: 14.104,2 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, con fronte á estrada nacional. Baixo e unha planta (B+1), con aproveitamento baixo cuberta, na parcela edificable sur.

Fondo edificable: 15m.

Cualificación e regulación do solo:

- Residencial: Rexerase pola ordenanza de referencia U-2 da Normativa do Plan Xeral, nos ámbitos de edificación de B+2, e pola ordenanza U-3, no ámbito da peza edificable sur.
- Equipamentos: Rexerase pola ordenanza U-2, 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-2 e U-3 (parcelas edificables):

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

Aproveitamento

O polígono PE- B pertence á área de reparto AR-SUNC-M1 constituída por solo urbano non consolidado do Distrito 1-Calo 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-B 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-B son:

Denominación / descrición	Superficie
SXP-ET2, Reserva Intercambiador Transportes Calo.....	364,2 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	9.305	64,6%
Espazos Libres públicos	0	0,0%
Equipamentos públicos	370	2,6%
Viario público	4.733	32,8%
TOTAL Superf. bruta de polígono	14.408	100,0%
Superf. de viais xa existentes que se manteñen	668	-

A ordenación e trazados sinalados na presente ficha e nos planos de ordenación, poderán reaxustarse a través do Estudo 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.