



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A ESTRADA FICHA Nº10

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

NOME: RÚA SERAFÍN PAZO (TEATRO)

CLAVE: SUD - R10

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada		34.626	m ² de solo
Sistemas locais:	Existentes		
Espacios libres e Zonas verdes			m ²
Equipamentos			m ²
Viario	318		m ²
Sistemas xerais:	Existentes	Propostos	
Espacios libres e Zonas verdes			m ²
Equipamentos			m ²
Viario		4.260	m ²
Solo Rústico de Protección incluído			m ² de solo
Superficie Total Bruta		34.626	m ² de solo
Superficie Computable para Aproveitamento Tipo		34.308	m ² de solo

2. USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable		24.238	m ² construídos
Índice de Edificabilidade Bruta		0,70	m ² construídos/m ² solo
Uso	Ordenanzas de referencia	Altura máxima	
RESIDENCIAL	2	4	andares
TERCIARIO XERAL	5	4	andares
			andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso global característico	Máximo (%)	Mínimo (%)	Coef. Homoxeneización
RESIDENCIAL	85	51	Vivenda libre 1,0000
			Vivenda protexida 0,7944
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	49	15	0,8466
Tipoloxía edificatoria característica	VIVENDA COLECTIVA		

O ámbito constitúe unha única área de reparto onde as condicións de equidistribución da edificabilidade total obteranse mediante o cálculo do aproveitamento tipo do uso e tipoloxía característica a partir dos coeficientes de homoxeneización entre os diferentes usos previstos.

Aproveitamento tipo (Art. 114 LOUG)= 0,6359 m²/m²



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A ESTRADA FICHA Nº10

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

NOME: RÚA SERAFÍN PAZO (TEATRO)

CLAVE: SUD - R10

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios libres e Zonas verdes	4.365	m ² de solo
Equipamentos	2.424	m ² de solo
Aparcamentos públicos	200	nº de plazas

6. SISTEMAS XERAIS

RESERVAS DE SOLO	
SX - INF - 01	4.260 m ²
ADSCRICIÓN DE CARGAS	
	Valor asignado
Prazas de aparcadoiro	100 % 41.500,00 E
SX-INF-01	1,905 % 110.434,92 E

7. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- O planeamento que ordene este sector deberá resolver a extensión da trama urbana consolidada plantexando a edificación aberta no entorno do vial de nova apertura SX-INF-01, dispoñéndose con orientacións que favorezan as condicións de asoleamento e ventilación naturais e situando os espazos dotacionais de cesión ó norte do ámbito, vencellados ó teatro e o colexio existentes.
- As cesións dotacionais públicas serán reguladas pola ordenanza dotacional, coma se indica no artigo 143 do Título III do Tomo V. Normativa Urbanística que acompaña este documento.
- Auméntase o número de plazas de aparcamento público debido a necesidade existente, que se disporán na contorna do Teatro Principal.
- As características, dimensións e capacidades mínimas das infraestruturas e servizos necesarios para o desenvolvemento do sector serán as establecidas no Capítulo 10º Normas de Urbanización do Título III do Tomo de Normativa Urbanística que se incorpora neste documento.

8. OBSERVACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, garantindo así a súa viabilidade económica.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.