

# Plan parcial do solo urbanizable delimitado número 11 (SUD-11). Muíño de Vidán

“O Plan parcial de referencia formúlase por iniciativa particular de ZOAR RESIDENCIAL S.L., ao abeiro do previsto polos artigos 79.1 e 83 da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG), que habilitan aos particulares para a formulación do planeamento de desenvolvemento do Plan xeral.

## 1. Determinacións do Plan xeral

O Plan parcial ten por obxecto a ordenación detallada do sector de solo urbanizable delimitado SUD-11, en desenvolvemento das determinacións básicas e criterios que ao efecto se sinalan polo Plan xeral de ordenación municipal (PXOM- art.68):

### **Art. 68. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11 MUÍÑO DE VIDÁN**

*O ámbito está condicionado polo contacto co contorno do río Sarela e polas súas especiais condicións topográficas. Cunha superficie bruta de 2,36 Ha, o seu obxectivo de ordenación é solucionar-la entrega da cidade co contorno do Plan Especial do río Sarela. Esta premisa xustifica o seu reducido tamaño.*

*Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:*

- 1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- 2. Establécese unha densidade máxima de 28 vivendas/Ha.*
- 3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade. Destinarase a uso comercial e servizos en edificio exclusivo ata o 20% da edificabilidade.*
- 4. O ámbito enténdese como unha peza destinada a completa-la fronte á estrada de Noia, cun uso residencial que permita unha baixa ocupación, limitando esta ó bordo alto do ámbito. O resto deste, en pendente ó Sarela, está condicionado pola súa visibilidade e polas determinacións de preservación do contorno do río. As zonas verdes de sistema local situaranse de preferencia en contacto co curso do río. Mellorarase o acceso actual da estrada do Muíño de Vidán, e desde a Ponte da Muíña plantearase un viario intermedio que conecte coa plataforma da Igrexa de Vidán.  
Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.*

5. *A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa. Estudarase a solución volumétrica, cara á minimización de impactos, por implantacións edificatorias en zonas de acusada pendente.*
6. *As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.*

## **2. Características principais da ordenación proposta**

### a) Ámbito obxecto de ordenación

O Plan parcial presentado actúa sobre unha superficie total de 23.731 m<sup>2</sup>, que coincide co sector delimitado polo Plan xeral, agás pequenos reaxustes que resultan da súa adaptación á base cartográfica máis actualizada e á realidade parcelaria existente.

A urbanización do sector incluírá a mellora do actual acceso dende a avenida de Mestra Victoria Míguez a través da rúa da Codeseira de Vidán.

### b) Usos e intensidades

O Plan parcial permite materializar no sector unha superficie edificable total de 9.492 m<sup>2</sup> construídos, resultante de aplicar á superficie do sector o límite máximo de edificabilidade permitido polo PXOM (0,40). Esta superficie edificable total distribúese nos seguintes usos:

- **Residencial:** Destínase a residencial o 65% da superficie total edificable, equivalente a 6.170 m<sup>2</sup> construídos, cun número máximo de 66 vivendas, de acordo co límite de densidade sinalado polo Plan xeral (28 vivendas por hectárea). Da total edificabilidade residencial, dedícanse 4.557 m<sup>2</sup> construídos a vivenda colectiva (ordenanza A), cun número máximo de 54 vivendas, e 1.613 m<sup>2</sup> a vivenda unifamiliar (ordenanza B), cun máximo de 12 vivendas.

Da total edificabilidade residencial, destínase un 20% -1.234 m<sup>2</sup>c- á construción de 12 vivendas de protección pública, dentro do quinceiro de vivenda colectiva M2. Neste punto, convén lembrar que a reserva de vivenda protexida aplicable con carácter xeral nos solos urbanizables delimitados polo vixente PXOM é do 20%, ao ter incorporado o Plan xeral a reserva obrigatoria esixida polo artigo 64.f) da LOUG, na súa redacción anterior á reforma de 2008 (ver páxina 100 da memoria de ordenación).

- **Terciario:** O 35% da edificabilidade restante -3.322 m<sup>2</sup> construídos- dedícase a uso terciario, diferenciando o comercial en planta baixa (1424 m<sup>2</sup>c nos quinceiros M1, M2 e M3), por unha banda, e o terciario en edificio exclusivo por outra (1898 m<sup>2</sup>c no quinceiro M3), de acordo coas porcentaxes -15 e 20%- sinaladas polo Plan xeral.

### c) Reservas dotacionais

As reservas que se definen no Plan parcial con destino aos sistemas locais de espazos libres e equipamento comunitario de titularidade pública cumpren os módulos mínimos que se establecen no artigo 47.2 da LOUG:

- Espazos libres: 9.875 m<sup>2</sup>, aos que se engaden 2.595 m<sup>2</sup> de zonas libres non computables
- Equipamento comunitario: 1008 m<sup>2</sup>
- Aparcamentos: 198 prazas, das que 55 se emprazan en solo de dominio público

A reserva de equipamento comunitario integra a edificación catalogada existente no ámbito –D 163–, que queda suxeita ao réxime de protección definido polos artigos 172 e 174 do Plan xeral.

#### d) Sistema de actuación

Para a execución da ordenación prevista, delimitase un único polígono, que abrangue a totalidade do sector, e fíxase como sistema de actuación o de COMPENSACIÓN. A elección deste sistema baséase na concorrencia da aceptación de propietarios que representan máis do 50% da superficie obxecto de ordenación, segundo resulta acreditado na documentación presentada con data 8 de maio de 2008.

Os terreos privados necesarios para executar a conexión exterior viaria (CE-1) obteranse por expropiación, ocupación directa, permuta forzosa ou convenio urbanístico.

### **3. Contido documental**

O Plan parcial reúne o nivel de determinacións e contido documental esixido polos artigos 64 e 65 da LOUG, coa única excepción do Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico. Nembargante, o citado Estudo si foi incluído no *documento de inicio* presentado en xuño de 2008 para a avaliación ambiental estratéxica, polo que é posible a súa inclusión na documentación do Plan parcial que se somete a aprobación.

Así mesmo, inclúese no Plan parcial o *Estudo hidrolóxico e hidráulico*, requirido polo Organismo Autónomo Augas de Galicia.

### **4. Informes sectoriais emitidos**

Por decisión da Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible, de data 20 de agosto de 2008, declarouse a non necesidade de someter o Plan parcial ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.

De acordo co requirido por Augas de Galicia no anterior trámite, elaborouse o correspondente Estudo hidrolóxico e hidráulico, que obtivo o informe favorable do Servizo de Planificación e Programación Hidrolóxica, asinado o 31 de marzo de 2009, no que se sinalan determinadas prescricións a ter en conta no proxecto de urbanización e con anterioridade ao inicio das obras.

- Establecerase o deber de **conservación da urbanización** a cargo dos propietarios, que haberán de constituírse en Entidade Urbanística de Conservación, cunha duración mínima de quince anos.

Á vista de todo o exposto, á Xunta de Goberno Local adoptará o seguinte **ACORDO**:

- Aprobar inicialmente o Plan parcial de ordenación do SUD-11 (Muíño de Vidán), presentado por ZOAR RESIDENCIAL
- Unha vez que se emenden as deficiencias sinaladas, someterase o expediente a información pública durante o prazo dun mes, mediante anuncios que para o efecto se publicarán no Diario Oficial de Galicia e en dous xornais dos de maior circulación na provincia. Simultaneamente, practicarase citación persoal aos propietarios das parcelas afectadas, segundo figuran no Catastro, e publicarase o correspondente edicto no Boletín Oficial da Provincia.

Durante o trámite de información pública solicitaranse os informes das empresas subministradoras de servizos, o do organismo autónomo Augas de Galicia e o do director xeral do Patrimonio cultural.