

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 a 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 m²/m².
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 servicios en edificio exclusivo ata o 20% da edificabilidade.
4. O ámbito enténdese como unha peza destinada a completar a 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. Estudiarase 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.