


CALIXTO ESCARIZ S.L.U.
Rúa Curros Enríquez, nº1-11C

ASINADO:



Diego Rodríguez Enriquez
Arquitecto Colex. Nº 3525


PLANO Nº:
FICHA XESTIÓN

CLAVE DO ÁMBITO
UDR_5

NOME DO ÁMBITO
TOURAL

DATA
OCTUBRO 2018



ESCALA: 1:2.500



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE VILABOA

PLANO DE:
SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL

FASE:
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



FICHA DE SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

Clave: UDR_5

Nome:

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada: m²

	Existente	Proposto
Sistemas Locais Incluídos		
Espazos Libres e Zonas Verdes	<input type="text"/>	<input type="text" value="6.402"/> m ²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Comunicacións e Transporte	<input type="text" value="1.013"/> m ²	<input type="text" value="1.627"/> m ²
Sistemas Xerais Incluídos		
Espazos Libres e Zonas Verdes	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Comunicacións e Transporte	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sistemas Xerais Adscritos		
Espazos Libres e Zonas Verdes		<input type="text"/> m ²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		<input type="text"/> m ²
Comunicacións e Transporte		<input type="text"/> m ²
Solos Rústicos Incluídos		
Superficie Bruta do Sector		<input type="text" value="44.138"/> m ²
Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:		<input type="text" value="43.125"/> m ²

2.USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable: m²

Indice de Edificabilidade Bruta: m²/m²

Altura Máxima: alturas

Uso:

Ordenanzas de Referencia:

3.CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso:

% Máx.

% Mín.

* Porcentaxe aplicable sobre o uso Residencial

Aproveitamento Tipo:



4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa de Planemento:	<input type="text" value="Privada"/>
Sistema de Actuación:	<input type="text" value="Compensación"/>
Cuatrenio de inicio:	<input type="text" value="3"/>

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:	<input type="text" value="4.414"/>	m ² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text" value="1.765"/>	m ² de solo
Prazas de Aparcamento total:	<input type="text" value="353"/>	nº de Prazas
Prazas de Aparcamento públicas:	<input type="text" value="88"/>	nº de Prazas

6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Sistemas Xerais INCLUÍDOS:

CLAVE	TIPO	SUPERFICIE
-------	------	------------

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Aportacións según Convenio: **0,00 €**

8. OBXECTIVOS

- Situado ao norte do solo urbano consolidado, este sector pondo en contacto os bordes da autoestrada AP-9 coa estrada nacional N-554 serve de axeitado remate no norte á zona urbana de O Toural para permitir que este asentamento gaña masa crítica e importancia dentro do concello. O desenvolvemento do mesmo permitirá a consecución de novo viario así como diversas dotacións de sistema local que permitan compensar as eivas actuais do asentamento neste eido.
- Emprego de tipoloxías edificatorias que acubillen unha maior densidade de poboación ao tempo que se libera solo para a localización de novas zonas verdes que permitan xerar un tecido máis compacto e esponxado e polo tanto tamén máis eficiente e sostible.

9. OBSERVACIÓNS E CRITERIOS

•Criterios.

- A edificación deberá resolver mediante acaídas transicións en termos de volume, densidade e tipoloxía a relación entre os solos urbanos situados ao sur do ámbito e o solo rústico adxacente polo norte, así como co paso da autoestrada.
- Serán de obrigado cumprimento as normas xerais para o desenvolvemento dos solos que se sinalan no artigo 61 da normativa do POL, prestando especial atención a valoración do arborado de interese existente (sobre todo o autóctono, que se deberá conservar e/ou integrar na ordenación) e garantir o mantemento das conectividades ecolóxicas.
- Para concretar a ordenación detallada do presente ámbito deberanse comprobar previamente as posibles afeccións ou condicións que (ademais da lexislación xeral ou sectorial aplicable) lle afecten directamente –no seu caso–, coas determinacións ou condicionantes que a maiores das da presente ficha e da Normativa en xeral poidan establecer algúns dos seguintes documentos: os convenios ou acordos asinados co Concello, o Informe de Sostibilidade Ambiental (as medidas xerais, as específicas e as concretas do ámbito), a xustificación de adaptación as DOT e ao POL (e no seu caso as dos NIL ou Ámbitos de Recualificación), as que establece a Normativa para o ámbito de afección do POL, as condicións paisaxísticas xerais da Normativa (e en concreto as específicas para os ámbitos de planeamento), as condicións da concreta Unidade Paisaxística na que se insire o ámbito e as relativas as preexistencias ou o arborado de valor existentes no ámbito, entre outras.
- Dado que se trata dunha zona de borde é fundamental resolver de forma axeitada a relación co espazo agrario adxacente.
- O plan de sectorización que desenvolva o ámbito fixará os accesos e deseñará o viario interior de xeito que se resolva doadamente a interconexión co solo urbano co que se atopa en contacto.

•Observacións e recomendacións.

- Procederase á reserva dun 30 % da edificabilidade total do sector para vivenda baixo algún réxime de protección.
- Do mesmo xeito realizarase unha reserva do 15 % da edificabilidade para localizar actividades comerciais.
- Recoméndase a localización das zonas verdes tanto ao leste, no borde da autoestrada AP-9, coma no



entorno do Rego do Sidral, en continuidade coas zonas verdes do UDR-1, con emprego de vexetación autóctona e empregando pavimentos e superficies drenantes para permitir a recarga hídrica do solo así como a diminución do efecto de illa térmica.

- Garantirase o abastecemento, o saneamento de augas residuais e a xestión das augas pluviais, aspectos que deberán xustificarse a través dos informes ou certificados que estableza a Administración Hidráulica de Galicia. En calquera caso, priorizarase incorporar os caudais de augas residuais xerados á rede xeral de saneamento, lago dun tratamento previo, fronte a súa reincorporación ao medio hídrico.
- Terase en conta o establecido no Apéndice VI da Normativa do PHGC ao respecto das dotacións máximas segundo os usos da auga.
- Localizaranse puntos de contribución múltiple para os residuos sólidos urbanos no viario do ámbito, con boa accesibilidade tanto peonil como mecánica.
- O desenvolvemento terá en conta o disposto tanto nas DOT como nas determinacións do POL que lle sexan de aplicación en especial as referidas ás zonas de mellora ambiental e paisaxística (MAP).
- Haberáse de establecer unha especial atención a existencia de hábitats prioritarios (5% do espazo delimitado na cartografía dos hábitats) na zona inmediata ao rego Sidral procurando preservar en todo caso a naturalidade da zona en fomento da protección e conservación dos mesmos así como evitar a súa destrución e o aillamento no contexto do territorio.
- O desenvolvemento urbanístico deste ámbito fará necesario a realización dun estudo de impacto e integración paisaxística para determinar as mellores condicións de integración paisaxística das actuacións proxectadas.
- O ámbito está afectado, todo ou en parte, por niveis de inmisión de ruído elevados. O plan que desenvolva este ámbito deberá conter un estudo acústico no que se determinen os niveis sonoros existentes mediante medicións "in situ", e estableceranse limitacións á edificabilidade e/ou disporanse os medios de protección acústica imprescindibles no caso de superarse os límites establecidos pola normativa vixente en materia de contaminación acústica.
- O estudo acústico deberá conter os correspondentes mapas de isófonas e será realizado conforme ca esixido no artigo 12 do Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia ou norma que o substitúe.
- Xustificarase a efectividade dos medios de protección acústica propostos mediante medicións "in situ". Ditos medios de protección serán executados a cargo dos promotores, previa autorización do Ministerio de Fomento, e non poderán ocupar terras de dominio público.
- A través do desenvolvemento do sector deberá obterse a parte correspondente do espazo libre de sistema local L-071 proposto que figura na documentación do PXOM.

10.ELEMENTOS DE CATÁLOGO INCLÚIDOS