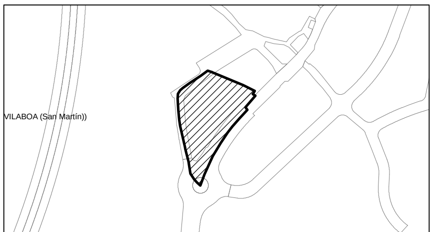

CONSULTORA GALEGA
Rúa S. Martiño Nº3 B

ASINADO:

Juan Carlos Portela Regodeseves
Arquitecto Colex. Nº 1422

PLANO Nº:
FICHA XESTIÓN

CLAVE DO ÁMBITO
APR-A2

NOME DO ÁMBITO
VILABOA

DATA
MARZO 2016

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE VILABOA

PLANO DE:
ÁMBITO DE PLANEAMENTO REMITIDO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

ESCALA: 1:2,000
0 25 50 m.

FASE:
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

–

FICHA DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Clave: APR-A2 Nome: VILABOA Distrito 1

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada: **8.302** m²

	Existente		Proposto	
Sistemas Locais Incluídos				
Espazos Libres e Zonas Verdes		m²		
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		m²		
Comunicacións e Transporte	**705**	m²		
Sistemas Xerais Incluídos				
Espazos Libres e Zonas Verdes		m²		m²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		m²		m²
Comunicacións e Transporte	**1.290**	m²	**556**	m²
Sistemas Xerais Adscritos				
Espazos Libres e Zonas Verdes				m²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias				m²
Comunicacións e Transporte				m²

8.302

0

Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo: **6.306** m²

2.USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable: **4.151** m²

Indice de Edificabilidade Bruta: **0,500** m²/m²

Altura Máxima: **3** alturas

Uso:	Ordenanzas de Referencia:
RESIDENCIAL	EA

3.CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso:	% Máx.	% Mín.
RESIDENCIAL	100,00%	0,00%
(*) Vivenda protexida	0,00%	30,00%

* Porcentaxe aplicable sobre o uso Residencial

Aproveitamento Tipo: 0,500

4.DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa de Planemento:	**Privada**
Sistema de Actuación:	**Compensación**
Cuatrienio de inicio:	**2**

5.RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:	830	m² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias:	415	m² de solo
Prazas de Aparcamento total:	83	nº de Prazas
Prazas de Aparcamento públicas:	21	nº de Prazas

6.RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Sistemas Xerais INCLUÍDOS:

CLAVE	TIPO	SUPERFICIE
	Comunicacións e Transporte	1.845,99 m²

7.CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

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

8.OBXECTIVOS

-Búscase a consolidación de O Toural como verdadeira capital municipal e non só solo como lugar de prestación de servizos especializados.
-Dar continuidade ao incipiente tecido urbano existente, enlazando este coa zona do Centro de Saúde, a Igrexa e o Concello, estruturando e completando a trama viaria e dotando de estacionamento a esta importante zona dotacional e poder recuperar o campo da festa.
-Illarse axeitadamente da proximidade da AP-9 mediante arboredo tupido ou métodos de similar eficacia.
-Establecer novas tipoloxías edificatorias que podan acoller unha maior densidade poboacional ao tempo que se produce un maior grao de esponxamento en relación cos espazos públicos. O feito de concentrar a edificación permitirá liberar solo para localizar sobre el novas dotacións que permitan compensar as eivas actuais nese eido. O desenvolvemento do ámbito tal e como se propón posibilitará a consecución de máis viario e dotacións ao tempo que a implantación da poboación se fai de xeito máis sostible e eficiente no que se refire ao consumo de recursos.

9.OBSERVACIÓNS E CRITERIOS

•Criterios.
-A edificación deberá resolver a inserción nunha zona central rodeada por solo urbano consolidado e sectores de solo urbanizable residencial.
-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.

•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 da edificación naquelas zonas con topografía máis axeitada atendendo a unha menor exposición e relación visual coa costa.
-Recoméndase así mesmo a localización das zonas verdes na zona lindeira coa estrada nacional na medida do posible e empregando pavimentos e superficies drenantes para permitir a recarga hídrica do solo así como a diminución do efecto de illa térmica.

-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).
-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 limiares 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 terreas de dominio público.

10.ELEMENTOS DE CATÁLOGO INCLUÍDOS