



CONSULTORA GALEGA

Rúa S. Martín nº3 B

ASINADO:

Juan Carlos Portela Regodeseves
Arquitecto Colex. Nº 1422

PLANO Nº

FICHA XESTIÓN

CLAVE DO ÁMBITO

UDI_1

NOME DO ÁMBITO

DATA

MARZO 2016

ESCALA: 1:3.500



**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE VILABOA**

PLANO DE:

**ÁMBITO DE PLANEAMENTO REMITIDO EN SOLO URBANIZABLE
DELIMITADO**

FASE:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA





FICHA DE SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

Clave: UDI_1

Nome:

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada: m²

	Existente	Proposto
Sistemas Locais 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 Incluídos		
Espazos Libres e Zonas Verdes	<input type="text"/> m ²	<input type="text" value="0"/> m ²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/>
Comunicacións e Transporte	<input type="text"/> m ²	<input type="text" value="57"/> m ²

Sistemas Xerais Adscritos		
Espazos Libres e Zonas Verdes	<input type="text"/>	<input type="text" value="28.610"/> m ²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Comunicacións e Transporte	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Solos Rústicos Incluídos

Superficie Bruta do Sector

Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo: m²

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="1"/>

5.RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:	<input type="text" value="14.144"/>	m ² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias:	<input type="text" value="2.829"/>	m ² de solo
Prazas de Aparcamento total:	<input type="text" value="990"/>	nº de Prazas
Prazas de Aparcamento públicas:	<input type="text" value="248"/>	nº de Prazas

6.RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Sistemas Xerais INCLÚIDOS:

CLAVE	TIPO	SUPERFICIE
	Comunicacións e Transporte	56,63 m ²
L-075	Espazos Libres e Zonas Verdes	0,02 m ²

Sistemas Xerais ADSCRITOS:

CLAVE	TIPO	SUPERFICIE
L-075_1	Espazos Libres e Zonas Verdes	12.740,35 m ²
L-075_2	Espazos Libres e Zonas Verdes	3.699,22 m ²
L-075_3	Espazos Libres e Zonas Verdes	1.822,07 m ²
L-075_4	Espazos Libres e Zonas Verdes	10.347,94 m ²

7.CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

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

8.OBXECTIVOS

-Este sector forma parte da oferta de solo industrial-comercial do concello, nunha zona central, estratéxica e moi accesible para os diversos modos de comunicación e infraestruturas principais existentes (N-550 e AP-9) e previstas. Forma parte do nodo principal que para estes usos se establece no plan xeral, onde xa hai actividades deste tipo en funcionamento.

9.OBSERVACIÓNS E CRITERIOS

•Criterios.

- A edificación procurará o emprego de materiais e acabados de calidade, recomendándose a adopción de aqueles que permitan unha mellor integración paisaxística.
- 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 deberánse 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 acaída a relación co espazo agrario adxacente así como o enlace coas vías de comunicación de titularidade estatal coas que se atopa en contacto (AP-9 e N-550).
- O plan de sectorización que desenvolva o ámbito fixará os accesos e deseñará o viario interior de xeito que se resolva doada e eficazmente a conexión co viario supramunicipal existente.



•Observacións e recomendacións.

- Localización das zonas verdes no entorno das marxes do regato que atravesa o sector e nos perímetros do ámbito co obxecto de crear un espazo libre de transición cara o solo rústico de especial protección e garantir a conectividade do sistema xeral de zonas verdes adscrito (L-075), con emprego de vexetación autóctona que permitan mitigar o impacto das infraestruturas
- Emprego de 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).
- 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.
- 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, logo dun tratamento previo, fronte a súa reincorporación ao medio hídrico.
- Fixarase con claridade o tipo de industrias que se permita instalar no sector, optando por aquelas actividades menos contaminantes.

10.ELEMENTOS DE CATÁLOGO INCLUIDOS