

CONSULTORA GALEGA

Rúa S. Martín nº3 B

ASINADO:

Juan Carlos Portela Regodeseves
Arquitecto Colex. Nº 1422

PLANO Nº:

FICHA XESTIÓN

CLAVE DO ÁMBITO

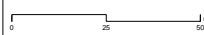
UDR_4

NOME DO ÁMBITO

DATA

MARZO 2016

ESCALA: 1:2.000



**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: UDR_4

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" value="261"/>	<input type="text"/>
Sistemas Xerais Incluídos		
Espazos Libres e Zonas Verdes	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²
Comunicacións e Transporte	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²
Sistemas Xerais Adscritos		
Espazos Libres e Zonas Verdes	<input type="text"/>	<input type="text"/> m ²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text"/>	<input type="text"/> m ²
Comunicacións e Transporte	<input type="text"/>	<input type="text"/> m ²
Solos Rústicos Incluídos		<input type="text" value="19.644"/>
Superficie Bruta do Sector		<input type="text" value="-1"/>
Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:		<input type="text" value="19.383"/> 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:	Privada
Sistema de Actuación:	Compensación
Cuatrenio de inicio:	FP

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:	1.964	m ² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias:	786	m ² de solo
Prazas de Aparcamento total:	157	nº de Prazas
Prazas de Aparcamento públicas:	39	nº de Prazas

6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

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

8. OBXECTIVOS

- Consolidación de O Toural como centro municipal e non só como un espazo de prestación de servizos especializados.
- Establecemento de tipoloxías edificatorias máis densas e esponxadas na súa relación co espazo público, concentrando a edificabilidade de xeito que se acaden estruturas máis sustentables e eficientes, liberando ao tempo espazo libre para compensar os déficits do resto do núcleo.
- Remate da trama edificatoria do solo urbano mediante tipoloxías que permitan acubillar unha maior densidade de poboación ao tempo que se libera solo para albergar dotacións que permitan solucionar as carencias das zonas xa edificadas

9. OBSERVACIÓNS E CRITERIOS

- Criterios.
 - A edificación deberá resolver mediante acaídas transicións en termos de volume, densidade e tipoloxía a transición dos solos urbanos e urbanizables cara o solo rústico existente ao sur.
 - 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.
 - 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 adxacente.
- Observacións e recomendacións.
 - Procederáse 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. De ser posible dentro do ámbito, e cumprindo o sinalado anteriormente a disposición das edificacións procurará levarse a cabo nas zonas máis alonxadas da costa.
 - Localización das zonas verdes no oeste do ámbito, en torno a unha pequena canle de auga que atravesa o sector e no borde coa estrada nacional, con emprego de vexetación autóctona que permita mitigar o impacto



desta infraestrutura.

- 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).

- Por tratarse dun ámbito que incide nos 500 m dende o límite interior do ribeira do mar haberá de xustificar o cumprimento das disposicións recollidas no artigo 30 da Lei de Costas e 58 do seu Regulamento para a zona de influencia (relativas a edificabilidade e a non formación de pantallas arquitectónicas).

- 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 terras de dominio público.

10.ELEMENTOS DE CATÁLOGO INCLUIDOS