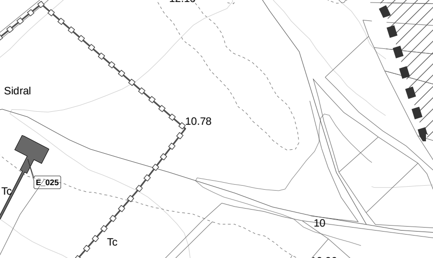

CONSULTORA GALEGA
Rúa S. Martiño Nº3 B

ASINADO:

Juan Carlos Portela Regodeseves
Arquitecto Colex. Nº 1422

PLANO Nº:
FICHA XESTIÓN

CLAVE DO ÁMBITO
UDI_2

NOME DO ÁMBITO

DATA
MARZO 2016

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE VILABOA

PLANO DE:

ÁMBITO DE PLANEAMENTO REMITIDO EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

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

FASE:
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

FICHA DE SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

Clave: UDI_2 Nome:

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada: 39.489 m²

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

Solos Rústicos Incluídos: 39.489

Superficie Bruta do Sector: 0

Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo: 39.489 m²

2.USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable: 27.643 m²

Indice de Edificabilidade Bruta: 0,700 m²/m²

Altura Máxima: 2 alturas

Uso:	Ordenanzas de Referencia:
INDUSTRIAL	EI,ET

3.CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso:	% Máx.	% Mín.
INDUSTRIAL	100,00%	0,00%

* Porcentaxe aplicable sobre o uso Residencial

Aproveitamento Tipo: 0,700

4.DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa de Planemento:	**Pública**
Sistema de Actuación:	**Cooperación**
Cuatrienio de inicio:	**1**

5.RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:	3.949	m² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias:	790	m² de solo
Prazas de Aparcamento total:	276	nº de Prazas
Prazas de Aparcamento públicas:	69	nº de Prazas

6.RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

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 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 acaída a relación co espazo agrario adxacente así como o enlace coas vías de comunicación de titularidade estatal coas que se atopa en contacto (N-554 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.
-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 afastadas da costa.
-Localización das zonas verdes no entorno das marxes do Rego do Sidral ao sur do ámbito e no perímetro do mesmo, con emprego de vexetación autóctona que permitan mitigar o impacto das infraestruturas viarias 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).
-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).
- 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, lago 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.
- Os proxectos construtivos das edificacións que se vaian localizar na zona de influencia da infraestrutura ferroviaria deberán incluír un estudo do impacto polas vibracións inducidas polo ferrocarril e as medidas adoptadas no caso de superarse os limiares establecidos pala normativa vixente en materia de contaminación acústica e en materia de seguridade estrutural.

10.ELEMENTOS DE CATÁLOGO INCLUÍDOS