


CONSULTORA GALEGA
Rúa S. Martiño Nº3 B

ASINADO:



Juan Carlos Portela Regodeseves
Arquitecto Colex. Nº 1422


PLANO Nº:
FICHA XESTIÓN

CLAVE DO ÁMBITO:
UDR_1

NOME DO ÁMBITO

DATA:
MARZO 2016



ESCALA: 1:2.000



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE VILABOIA

PLANO DE:
ÁMBITO DE PLANEAMENTO REMITIDO EN SOLO URBANIZABLE
DELIMITADO

FASE:
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



FICHA DE SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

Clave: UDR_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" value="1.388"/>	<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" value="19"/> m ²	<input type="text"/> m ²
Comunicacións e Transporte	<input type="text" value="634"/> m ²	<input type="text" value="339"/> 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

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.
<input type="text" value="RESIDENCIAL"/>	<input type="text" value="100,00%"/>	<input type="text" value="0,00%"/>
<input type="text" value="(*) Vivenda protexida"/>	<input type="text" value="0,00%"/>	<input type="text" value="30,00%"/>

* Percentaxe 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="2"/>

5.RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:	<input type="text" value="3.528"/>	m ² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias:	<input type="text" value="1.411"/>	m ² de solo
Prazas de Aparcamento total:	<input type="text" value="282"/>	nº de Prazas
Prazas de Aparcamento públicas:	<input type="text" value="71"/>	nº de Prazas

6.RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Sistemas Xerais INCLUÍDOS:

CLAVE	TIPO	SUPERFICIE
	Comunicacións e Transporte	972,97 m ²
E-016	Equipamentos e Dotacións Comunitarias	19,44 m ²

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.
- Dar continuidade á incipiente trama existente á beira da estrada N-554 e enlazar a trama urbana coa zona do centro educativo situado ao leste, estruturando e completando a trama viaria e dotando de maior capacidade de estacionamento ás inmediacións do centro educativo.
- 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.
- Ordenación dos remates intersticiais da trama urbana así como a consecución de novas vías internas (que desafoguen a estrada N-554 ao seu paso polo núcleo) e diversas dotacións urbanísticas complementarias de carácter local, tendo en conta a proximidade das zonas de equipamento de carácter xeral.

9.OBSERVACIÓNS E CRITERIOS

- Criterios.
 - A edificación deberá producir unha gradación en termos de volume, densidade e tipoloxía entre os dous solos urbanos que une dende o eminentemente residencial ao oeste ao máis dotacional ao leste.
 - 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.
- Observacións e recomendacións.
 - Procederese 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.

- As zonas verdes localizaranse no borde norte do ámbito, á beira do Rego do Sidral, con emprego de vexetación autóctona 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).
- 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).
- Haberá 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.

10.ELEMENTOS DE CATÁLOGO INCLUÍDOS

E_025

ETNOGRAFÍA

Muíños do Rego do Trasmil