

CONSULTORA GALEGA
Rúa S. Martiño Nº3 B

ASINADO:

Juan Carlos Portela Regodeseves
Arquitecto Colex. Nº 1422

PLANO Nº: **FICHA XESTIÓN**

CLAVE DO ÁMBITO: **UDR_3**

NOME DO ÁMBITO:

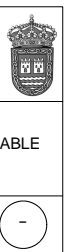
DATA: **MARZO 2016**

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_3

Nome:

1.SUPERFICIES

Superficie Delimitada: m²

	Existente	Proposto
Sistemas Locais Incluídos		
Espazos Libres e Zonas Verdes	<input type="text" value="86"/> m ²	
Equipamentos e Dotacións Comunitarias	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Comunicacións e Transporte	<input type="text" value="104"/> m ²	
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="2"/> 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"/> m ²
Equipamentos e Dotacións Comunitarias		<input type="text"/> m ²
Comunicacións e Transporte		<input type="text"/> m ²
Solos Rústicos Incluídos		<input type="text" value="19.375"/>
Superficie Bruta do Sector		<input type="text" value="0"/>
Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:		<input type="text" value="19.183"/> 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:	1.938	m ² de solo
Equipamentos e Dotacións Comunitarias:	775	m ² de solo
Prazas de Aparcamento total:	155	nº de Prazas
Prazas de Aparcamento públicas:	39	nº de Prazas

6.RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Sistemas Xerais INCLUÍDOS:

CLAVE	TIPO	SUPERFICIE
E-020	Equipamentos e Dotacións Comunitarias	1,71 m ²

7.CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

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

8.OBXECTIVOS

- Consolidación do núcleo do Toural como capital municipal mediante a extensión da malla urbana e o remate de borde da súa trama cara ao solo rústico así como cara o trazado a autoestrada AP-9 que discorre polo extremo oeste do ámbito.
- 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.
- Consecución de dotacións urbanísticas xerais e complementarias de carácter local, tendo en conta a proximidade ás zonas equipamentais existentes.

9.OBSERVACIÓNS E CRITERIOS

- Criterios.
 - A edificación deberá resolver mediante acaídas transicións en termos de volume, densidade e tipoloxía a relación entre os solos urbanos situados ao norte e o sur do ámbito, así como co paso da autoestrada pola marxe oeste.
 - 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.
 - Resolver de forma acaída a relación co espazo agrario adxacente e coa infraestrutura viaria (AP-9) de titularidade estatal que discorre polo extremo oeste.
 - 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.
 - Realizarase unha reserva do 15 % da edificabilidade para localizar actividades comerciais.
 - 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 nas zonas do borde oeste por onde discorre a autoestrada AP-9, con emprego de vexetación autóctona (a ser posible arborado tupido ou outros sistemas de



Plan Xeral de Ordenación Municipal (P.X.O.M)

Concello de VILABOA

MARZO 2016

igual eficacia que permitan mitigar o impacto da infraestrutura) 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).

- 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 INCLÚIDOS