

PLAN ESPECIAL

SITUACIÓN:

AS CACHOPAS, 26. OUZANDE
AYUNTAMIENTO DE A ESTRADA

PETICIONARIO:

JOSÉ ANTONIO BARREIRO BREA

ENERO 2017

BEATRIZ ABEL PAZOS

ARQUITECTO



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

3. ESTADO ACTUAL

4. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE USOS, E IMPLANTACIÓN DE INTENSIDADES

5. CARACTERÍSTICAS, DESCRIPCIÓN Y TRAZADO DE LAS INSTALACIONES

5.1. ABASTECIMIENTO

5.2. SANEAMIENTO

ANEXO 01. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta con el objeto de instrumentar una actuación de relevante interés a través de un *Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones*.

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en relación con el Plan Especial dispone lo siguiente:

Exposición de motivos nº 4:

"También se establece una excepción para aquellos usos que se consideran que pueden tener un impacto más severo: las construcciones destinadas a usos turísticos y los equipamiento o dotaciones, de tal manera que para su implantación se exigirá la redacción de un plan especial de infraestructuras y dotaciones.

"Art. 35

o) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen.

"Art.36.4

Los usos previstos en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones".

El ayuntamiento de A Estrada, está situado en el interior de la provincia de Pontevedra, con 51 parroquias y carácter mayormente rural en su extensión.

Dispone de una gran diversidad de enclaves para visitar, considerados uno de los motores de la economía local, de los que se realiza una enumeración a continuación:

- El pazo de Oca , de la segunda década del XVIII, producto de la reinterpretación paisajística francesa. El juego barroco de las perspectivas y el fluir del agua se combinan con granito, especies vegetales insólitas y la camelia, formando parte de la Ruta de la Camelia con floración desde enero hasta abril.
- El valioso conjunto etnográfico de 5 molinos entre los que destaca "Serra do Mestre".
- El Museo Manuel Reimóndez Portela, en el que se expone una gran variedad de piezas representativas de la localidad.
- El conjunto de 19 iglesias románicas, fechadas entre los s. X – XIII, con visitas organizadas en dos rutas.
- Una parte muy importante del territorio estradense se encuentra dentro de la Red Natura 2000, red ecológica de áreas de conservación de la biodiversidad de la Unión Europea. Destacan, entre otros: el sistema fluvial formado por el río Ulla y sus afluentes, la "Lagoa Sacra", "Brañas de Xestoso", "Monte Cabalar", Montes de Sabucedo", "Fervenzas do Río Curantes", Mirador de San Miguel de Castro, "O Areal"... etc

Como fiestas de relevancia, cabe señalar la "Fiesta del Salmón", gastronómica y "A Rapa das Bestas", en Sabucedo, declarada de interés turístico internacional.

A tenor de lo expuesto, localizado en el entorno del casco urbano, en un área que permite el disfrute de la naturaleza, considero que favorece la implantación del albergue turístico, por la tranquilidad de los posibles usuarios y la cercanía a la oferta turística del municipio.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Emplazamiento

La parcela objeto de la presente documentación se encuentra en el lugar de As Cachopas, parroquia de San Lorenzo de Ouzande, dentro del ayuntamiento de A Estrada, provincia de Pontevedra.

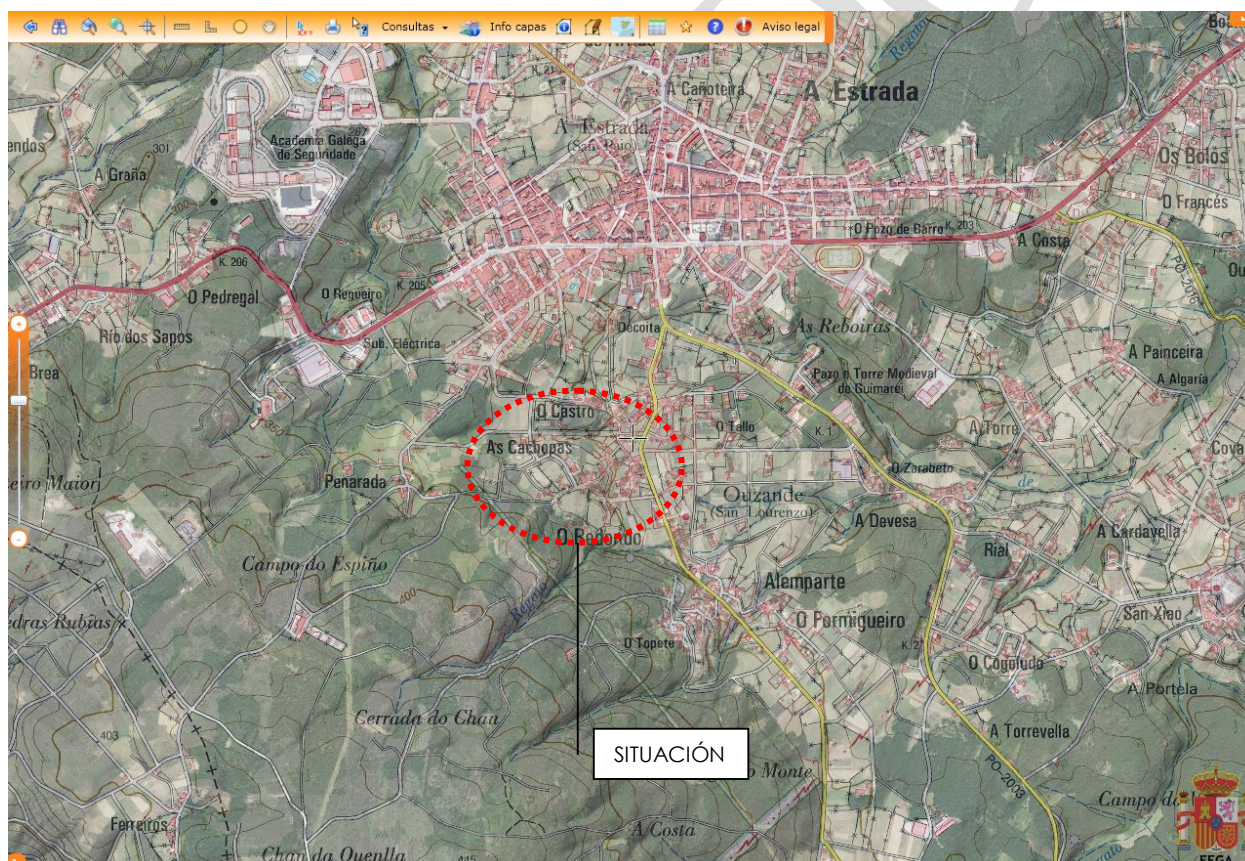
Tiene una configuración irregular con una superficie en planta de 2.800,00 m².

Datos de la parcela

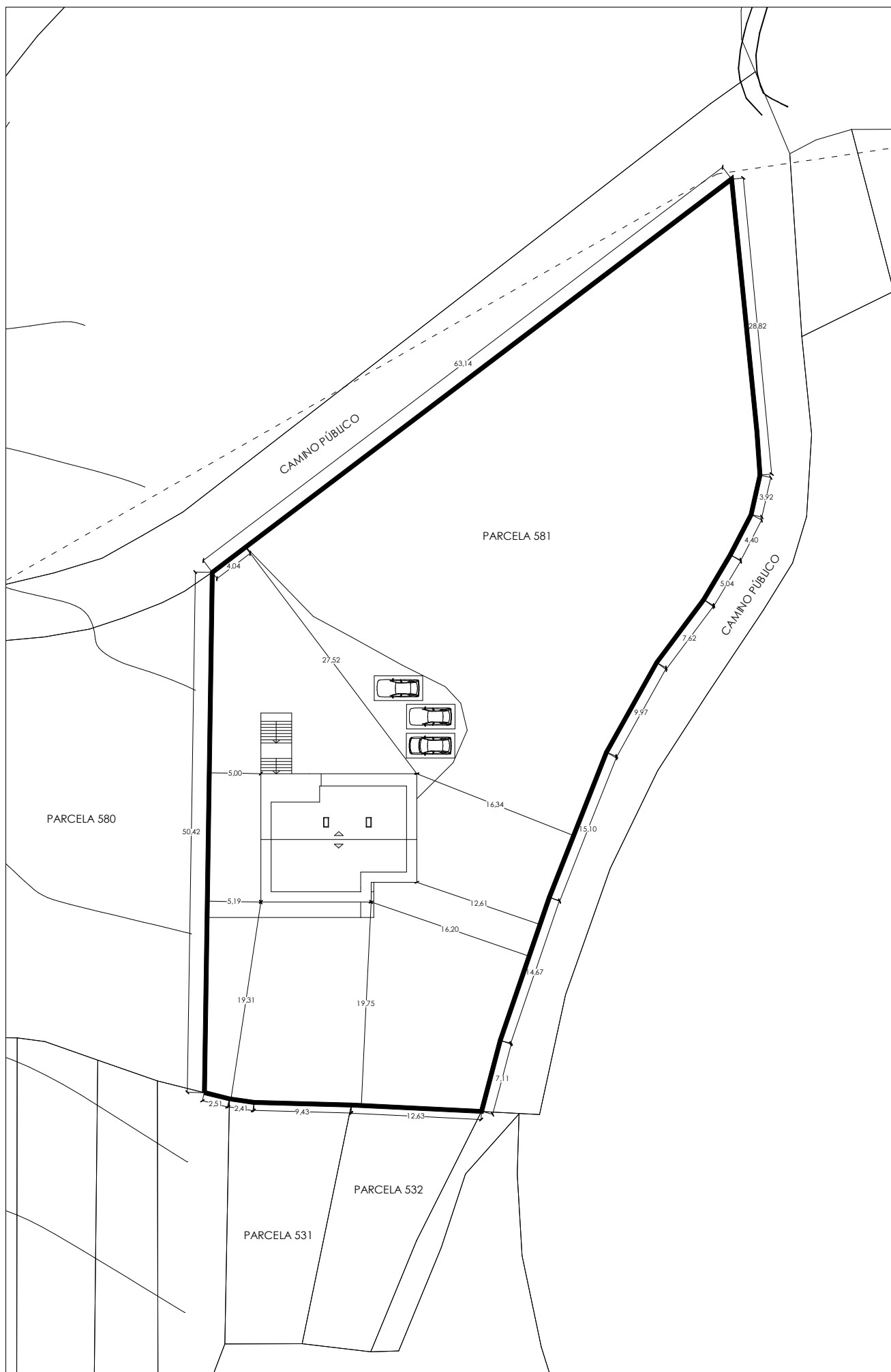
Se ubica en la parroquia nº 34: "San Lorenzo de Ouzande".
Suelo rústico de protección agropecuaria.

Datos del propietario

JOSÉ ANTONIO BARREIRO BREA. DNI: 35.197.839-L;
Dirección: JUSTO MARTÍNEZ, Nº 17, 6ºB
A ESTRADA. (PONTEVEDRA)



A continuación se adjunta plano de delimitación del ámbito.



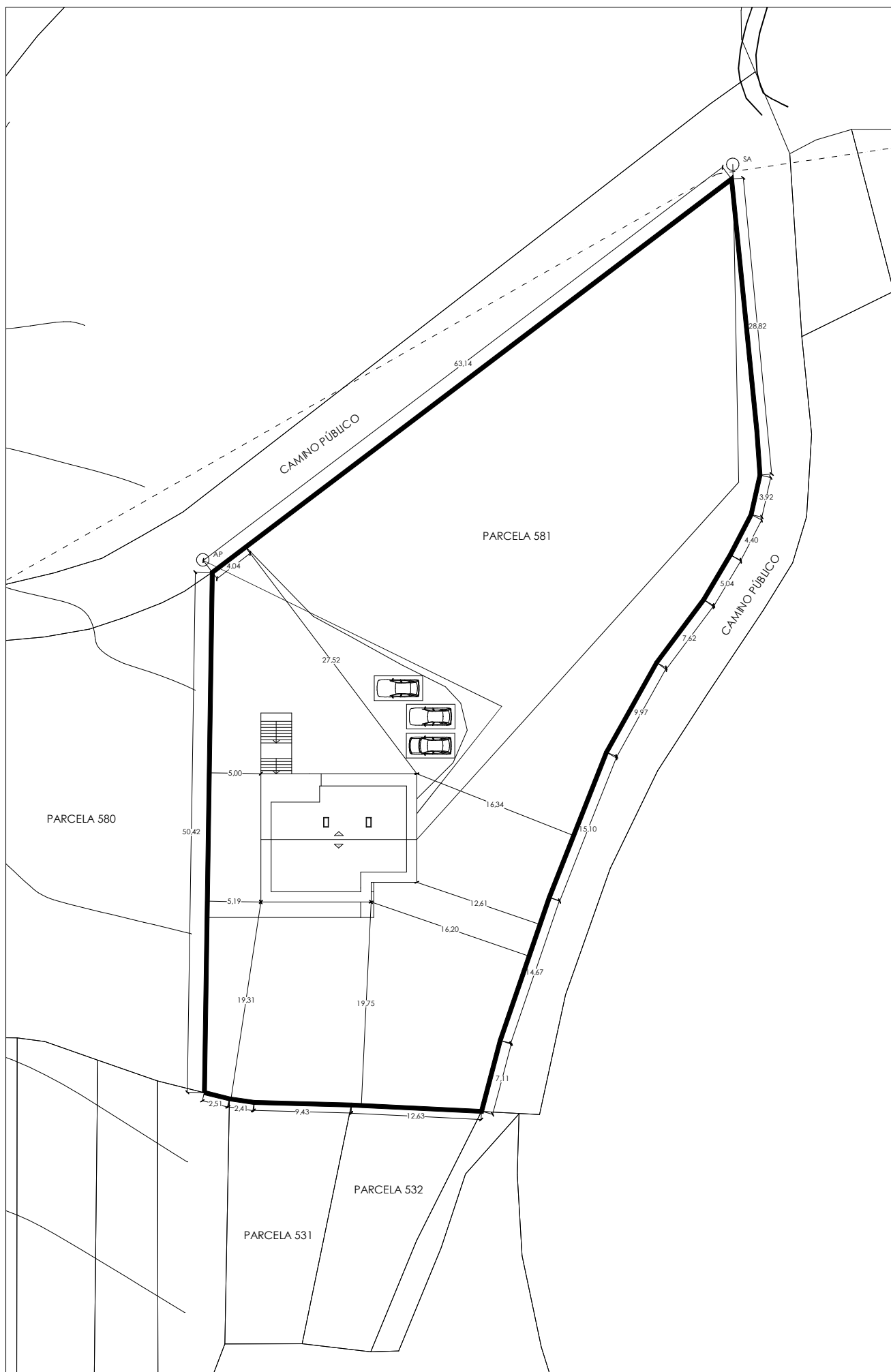
PLANO DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO E 1/500

3. ESTADO ACTUAL

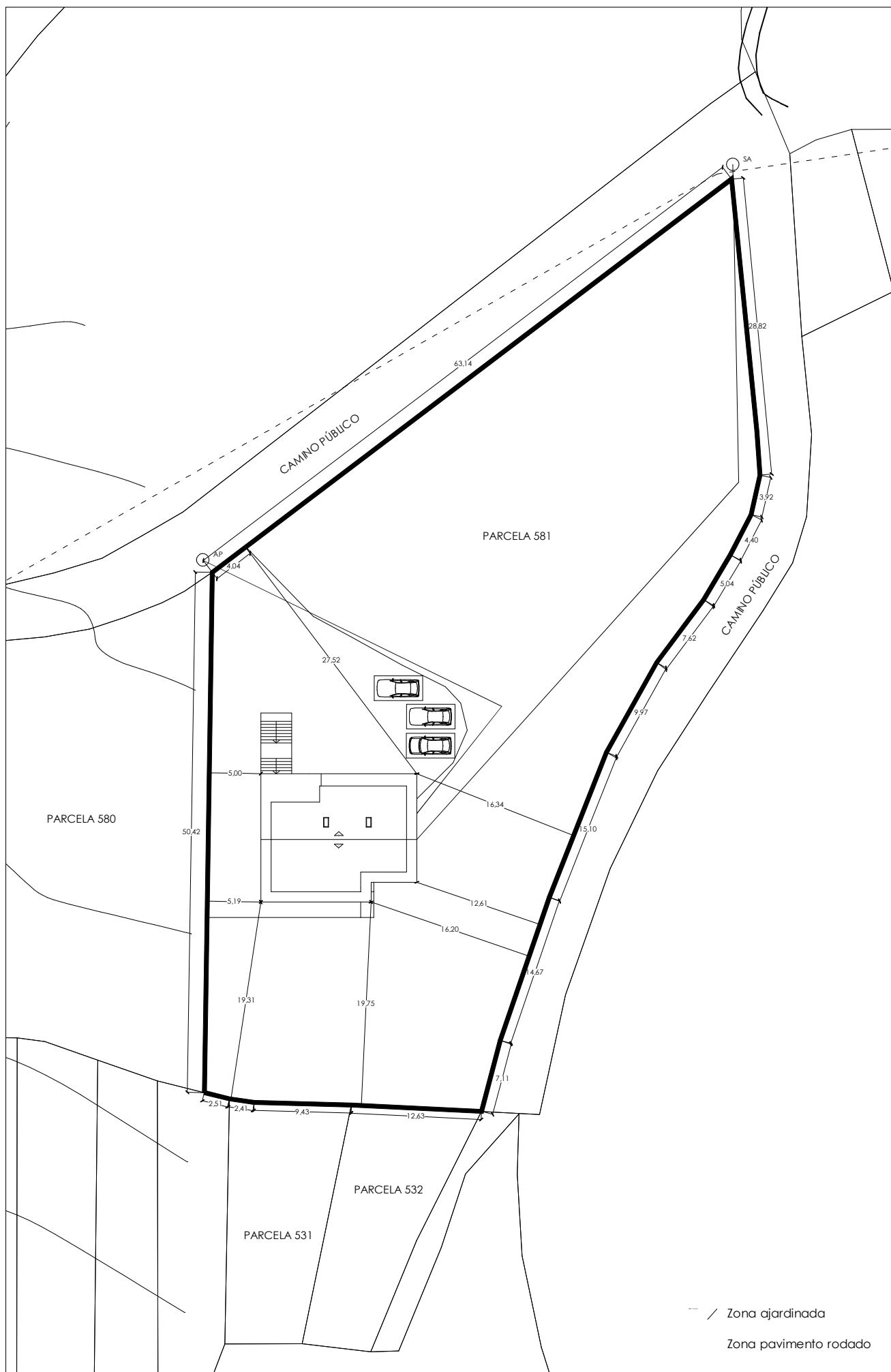
Edificaciones existentes

En el plano adjunto a continuación, se localiza una edificación existente que consta de planta semisótano, planta baja y aprovechamiento de espacio bajo cubierta.

Así como plano delimitando las zonas libres de edificación, reservadas a tráfico rodado y zona verde.



PLANO EDIFICACIONES EXISTENTES E 1/500



PLANO DE ZONAS LIBRES DE EDIFICACIONES E 1/500

Determinaciones del planeamiento y legislación vigente

El ayuntamiento de A Estrada, aprobó definitivamente su Plan General de Ordenación Municipal, publicado en el BOP nº 171, de fecha 06 de septiembre de 2.013.

El plan especial de infraestructuras y dotaciones es el instrumento idóneo para alcanzar los fines y objetivos propuestos, según el artículo 73 de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia:

“Artículo 73. Planes especiales de infraestructuras y dotaciones

1. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones tienen por objeto el establecimiento y la ordenación de las infraestructuras relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y la implantación de los usos previstos en los puntos o) y p) do artículo 35.1, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.4.

2. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones contendrán las determinaciones apropiadas a su finalidad y, en todo caso, las siguientes:

a) Delimitación de los espacios reservados para infraestructuras y dotaciones urbanísticas y su destino concreto.

b) Medidas necesarias para la adecuada integración en el territorio y para resolver los problemas que genere en el viario y en las demás dotaciones urbanísticas.

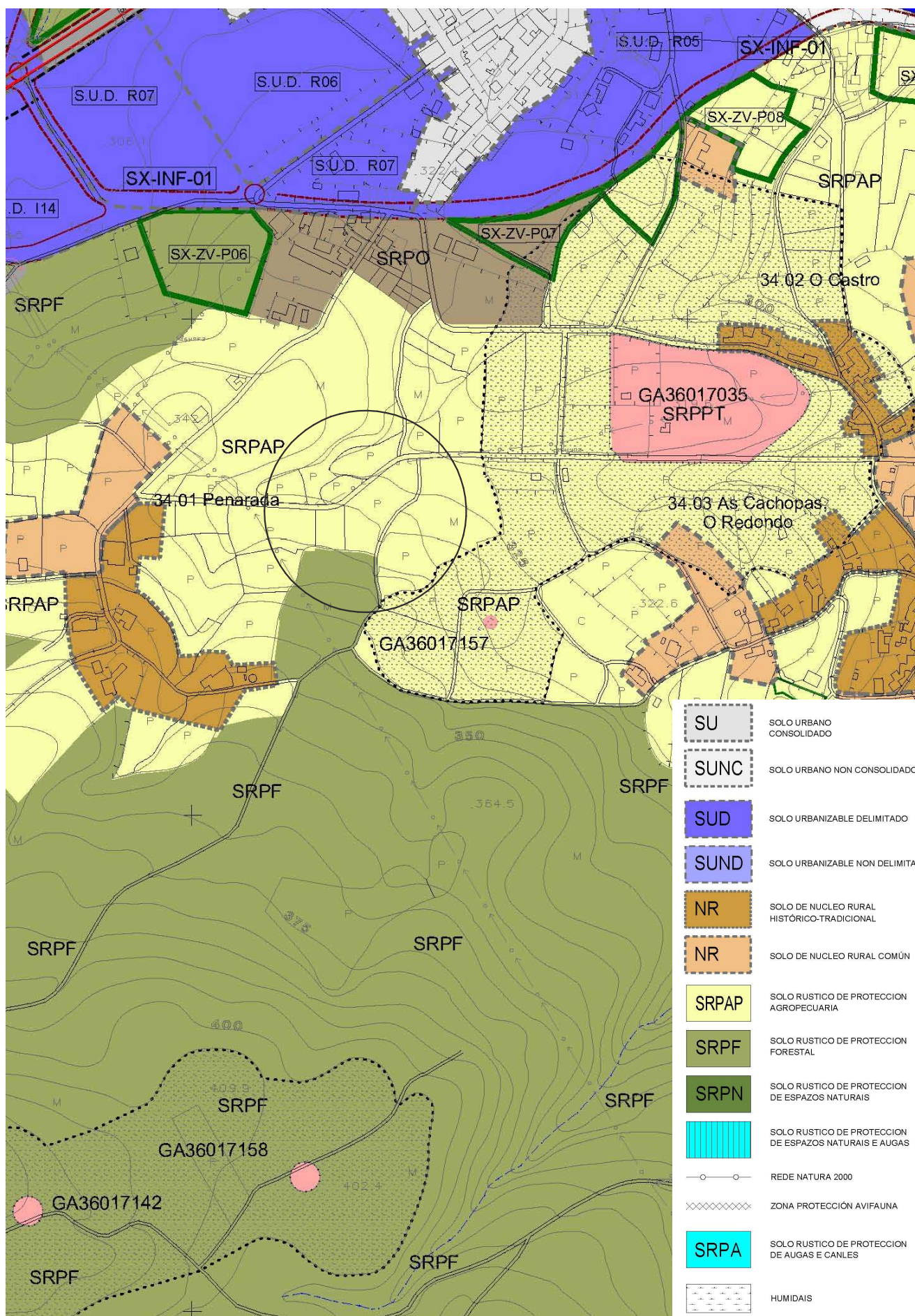
c) Medidas de protección necesarias para garantizar la funcionalidad y accesibilidad universal de las infraestructuras y dotaciones urbanísticas”.

Régimen urbanístico actual del ámbito

Ante lo anterior, se adopta como clasificación del suelo en el ámbito, la siguiente:

- Suelo rústico de especial protección agropecuaria.

A continuación se adjunta el plano de clasificación urbanística.



Condiciones de edificación

ÁMBITO DE SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ART. 39 DE LA LEY 2/2016:

ART. 39 DE LA LEY 2/2016		PROYECTO
Condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico		
a)	Acceso Rodado	A través de vial municipal.
	Abastecimiento de agua	Si, red de abastecimiento público.
	Evacuación y tratamiento de aguas residuales	Si, red de alcantarillado público.
	Suministración de energía eléctrica	Si, a través de Fenosa-Gas Natural.
	Recogida, tratamiento, eliminación y depuración de todo tipo de residuos	Si, a través de red municipal de recogida.
	Previsión de aparcamientos suficientes	Si, en la propia parcela.
b)	Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad sobre la zona	Se mantiene el uso rústico de la parcela y se preserva la tipología arquitectónica de la zona.
c)	Condiciones de edificación	
	Características tipológicas, estéticas y constructivas de la edificación	Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, los colores y los acabados son acordes con el paisaje rural y las construcciones del contorno.
	Volumen de la edificación	No hay edificaciones en el entorno.
	Los cerramientos de fábrica	No se contemplan.
	Altura máxima	La edificación proyectada tiene una altura máxima inferior a los 7,00 m permitidos.
d)	Condiciones de posición e implantación	
	Superficie mínima de parcela	2.800 > 2.00 m ²
	Superficie máxima ocupada en planta	134,56 m ² (4,80 %) < al 20 % de la superficie estipulado en la ley
	Situación de los edificios	Se sitúan dentro de la parcela, adaptándose al terreno (no se altera su topografía)
	Retranqueos	El retranqueo mínimo a linderos es de 5,00m.
	Condiciones de los bancales	No se generan bancales, la topografía de la parcela se mantiene intacta.
	Estado natural del terreno	Se mantiene el estado natural de la parcela.

4. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE USOS, E IMPLANTACIÓN DE INTENSIDADES

El uso previsto es albergue turístico.

Datos:

Superficie Suelo Rústico Protección Especial Agropecuaria = 2.800,00 m²

Camino público existente en el lindero norte de la parcela, no se afecta.

-Parámetro de Ocupación: 134,56 m² (4,80 %) < al 20 % de la superficie

-Altura Máxima B+1 plantas < 7 m de altura.

-Distancia mínima a linderos 5 metros.

El presente Plan Especial prevé que la parcela tenga una entrada mediante itinerarios perfectamente accesibles.

Descripción de IMPACTOS Y EFECTOS

Analizamos ahora, en la escala que el documento nos permite, los distintos impactos y efectos que pudieran producirse.

1. Medio físico y biológico

Medio geomorfológico.

La modificación de la topografía se puede considerar de carácter positivo por ser mínima y buscar el eliminar rellenos que alteraron la topografía inicial.

Medio hídrico.

Dado el estado de consolidación de la dotación existente, ninguna de las alternativas produce alteraciones en el sistema hídrico.

Se dará tratamiento adecuado a la recogida de pluviales de la edificación existente.

Medio edáfico.

No se producen alteraciones significativas sobre la calidad de la tierra.

Vegetación.

No se produce alteración de la vegetación existente.

Fauna.

No se actúan sobre la fauna existente.

Paisaje.

No hay alteraciones sobre el territorio.

2. Infraestructuras y patrimonio histórico

Usos del suelo.

No se producen alteraciones en los usos del suelo.

Infraestructuras.

No se producen afecciones sobre las infraestructuras existentes.

Patrimonio histórico.

No existen en el ámbito ni en su entorno, edificios o ámbitos de protección de interés patrimonial.

3. Medio socio-económico

Población.

La densidad poblacional creada por la intervención, no plantea afecciones sobre la población existente, por tratarse de usuarios temporales.

5. CARACTERÍSTICAS, DESCRIPCIÓN Y TRAZADO DE LAS INSTALACIONES

Dentro del ámbito existen en la actualidad infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, que dan servicio a la edificación existente

5.1. ABASTECIMIENTO

Por el margen Norte de la parcela discurre un ramal de abastecimiento público.

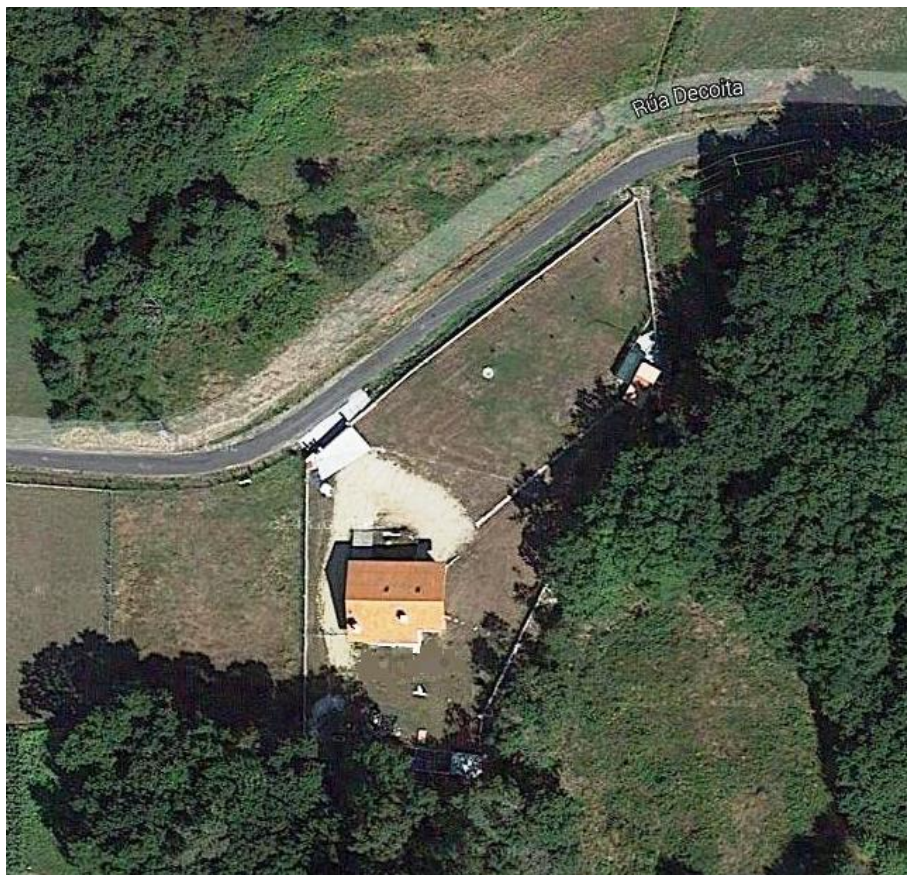
Se realiza una derivación con tubería discurrirá a través de la parcela, (según trazado en plano adjunto).

5.2. SANEAMIENTO

Por el margen Norte de la parcela discurre un ramal de alcantarillado público.

Se realiza una derivación con tubería discurrirá a través de la parcela, (según trazado en plano adjunto).

ANEXO 01. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Fotografía aérea



Fachada principal



Fachada principal y lateral derecha



Fachada principal y lateral izquierda