

PLAN ESPECIAL DE DOTACIÓNS PARA SITUAR UNHA RESIDENCIA DA TERCEIRA IDADE EN CERDEDO-COTOBADA.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

5.- NORMATIVA

5.1. Zonificación e usos

O presente plan especial de dotacións distingue dúas zonas: zona de viario e zona de residencia da terceira idade.

A zona de viario terá a consideración de viario público de sistema local e cumprirá as funcións que lle son propias por razóns do uso, é dicir, tráfico rodado, tráfico peonil, tráfico ciclista e zonas axardinadas, segundo a disposición que figura no correspondente plano do presente plan especial. A disposicións das bandas asignadas a cada unha das circulacións resulta vinculante para a realización do proxecto de urbanización.

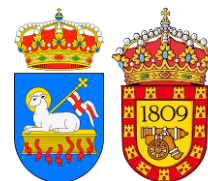
As redes de servizos urbanísticos de abastecemento de auga, saneamento de augas residuais e pluviais, enerxía eléctrica, alumeadado público e telecomunicacións realizaranse baixo as diferentes zonas de viario, definindo a súa posición no correspondente proxecto de urbanización.

A zona de residencia de terceira idade terá a consideración de equipamento público de carácter local e cumprirá as funcións de dotación para a poboación que lle son propias por razón do uso ó que se destinará. O uso principal será o de equipamento de residencia da terceira idade cos usos complementarios necesarios para o correcto funcionamento do centro.

A zona de residencia divídese á súa vez en dúas zonas, zona de movemento da edificación e espazo libre privado.

A zona de movemento de edificación destinarase á ubicación da residencia da terceira idade. Toda a edificabilidade e ocupación asignada á parcela situarse nesta zona.

De cara a procurar unha mellor integración da edificación no contorno fraccionarase esta de xeito que non se xeren volumes de superficie superior a 500 m² en planta cunha altura máxima de soto ou semisoto, planta baixa, planta alta a planta baixo cuberta. Estes volumes poderanse unir entre si por medio de pasaxes ou corredores que poderán ser abertos ou pechados. A disposición prevista no plano correspondente do presente plan especial resulta orientativa.



Se por motivo da actividade resultara necesario superar o volume de referencia, tramitárase un estudo de detalle que terá que ser informado polo órgano autonómico competente en materia de paisaxe.

5.2. Condicións da urbanización

A zona de viario divídese nas seguintes bandas de especialización: tráfico rodado, tráfico peonil, tráfico ciclista e zonas axardinadas.

A zona de tráfico rodado estará conformada por un carril dun so sentido de circulación e con ancho non inferior a 3,40 m. A súa capa de rodadura poderá ser de mestura bituminosa, formigón ou material pétreo.

A zona de tráfico peonil estará conformada por un itinerario de ancho non inferior a 2 m, que cumpra coa lexislación vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas. A súa capa superficial poderá ser de pezas prefabricadas, de formigón continuo ou de material pétreo.

A zona de tráfico ciclista estará conformada por un carril dun so sentido de circulación e con ancho non inferior a 1,60 m. A súa capa de rodadura poderá ser de mestura bituminosa, morteiro de resinas ou formigón.

As zonas axardinadas terán anchos variables pero en ningún caso inferior a 1 m e discorreran en paralelo ó resto do viario. Incluirán plantación de arborado autóctono en marco de 5 m. Poderán existir zonas pavimentadas entre árbores para a execución de prazas de aparcamento ou colocación de alumeados públicos e mobiliario urbano. As zonas pavimentadas serán as mínimas imprescindibles para cumprimentar o número de prazas previsto no presente plan especial e colocar o mínimo número de elementos de mobiliario urbano necesarios. En todo caso para as zonas pavimentadas utilizaranse pavimentos drenantes de xunta aberta.

5.3.- Condicións de ocupación

A ocupación limitarase a un 20 % da parcela zonificada como residencia da terceira idade, a edificabilidade a 0,50 m²/m², con planta baixa, primeira e baixo cuberta.

Superficie zona de parcela da residencia (m²)	Ocupación en planta 20% (m²)	Edificabilidade 0,50 m²/m²
7.014	1.403	3.507

Permítese a execución dun soto ou semisoto destinado á aparcamento e instalacións propias da residencia.



Deberase prever un mínimo de 15 prazas de aparcamento, as cales poderán estar en soto, semisoto ou en superficie, na zona de de movemento de edificación.

As condicións de ocupación na parcela se mostran nos planos de ordenación. A disposición da edificación que figura neles non resulta vinculante. A edificación desenvolverase de maneira lineal no bordo noroeste da parcela resultante, na zona denominada de movemento da edificación, de maneira que se obteñan unhas condicións de orientación semellantes para todas as pezas vivideiras e unha relación directa entre estas e o espazo libre privado dentro da parcela. Os elementos de servizo así como as prazas de aparcadoiro situaranse ao noroeste, zona menos exposta visualmente.

En todo caso o volume fraccionarase de acordo co indicado no apartado 5.1 da presente normativa.

En todo caso cumpriranse as condicións máis limitativas impostas na lexislación urbanística vixente, en concreto na Lei 2/2016, do solo de Galicia (LSG).

En todo o non contemplado na presente normativa e na LSG estarase ó disposto nas normas subsidiarias de planeamento municipal.

5.4.- Condicións volumétricas

A edificación limitarase a planta baixa, primeira e baixo cuberta. A escala da volumetría deberá adaptarse ao medio rural do contexto. Intentarase poñer de manifesto a relación entre os elementos de agregación da residencia (habitacións) e os elementos de agregación do núcleo rural (vivendas), as cales representan a realidade do contexto no que se instaura a nova dotación.

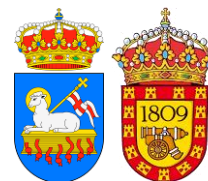
Para iso deberanse utilizar as ferramentas formais necesarias que permitan esta relación, xa sexa a través da dispersión do programa en bloques de menor superficie, composicións de fachada, elementos crebados ...

En todo caso cumpriranse as condicións máis limitativas impostas na lexislación urbanística vixente, en concreto na Lei 2/2016, do solo de Galicia.

En todo o non contemplado na presente normativa e na LSG estarase ó disposto nas normas subsidiarias de planeamento municipal.

5.5.- Condicións estéticas

Sempre que sexa posible, e sen prexuízo da obra arquitectónica, deberanse seguir esta serie de pautas:



- Na elección de revestimentos para as fachadas e cubertas utilizaranse materiais que harmonicen co medio rural circundante. A tal efecto poderá empregarse a guía de cores e materiais elaborada pola consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.
- As cubertas serán inclinadas a dúas augas, sen quebros nos seus faldóns, con pendente non superior a 35º. Permítese a formación de cubertas planas e terrazas que, en todo caso encaixarán dentro do sólido capaz definido polos planos de cubertas.
- Reconstruírse sempre a topografía orixinal, traballando desde o punto de vista orográfico no sentido das curvas de nivel.
- Primarase a superficie axardinada sobre a pavimentada.
- No axardinamento empregaranse especies autóctonas e que requiran pouco consumo de auga no seu mantemento.
- No espazo libre de edificación deberá plantarse unha árbore de especies autóctonas polo menos cada 200 m².

5.6.- Condicións das infraestruturas asociadas

As condicións establecidas en función das infraestruturas existentes son:

- O sistema de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais existente considérase suficiente para liquidar o incremento derivado da implantación do novo equipamento. Por este motivo non será necesario máis que realizar os entronques a estas nos treitos existente no viario principal (EP-0403)
- A infraestrutura existente de rede eléctrica considérase adecuada. Polo demais, estarase no disposto coa compañía subministradora de electricidade.
- Para todas as redes, deberanse executar os enlaces pertinentes desde a infraestrutura pública existente ata a acometida da parcela.
- Retranquearase a liña de media tensión existente segundo o indicado nos planos do presente plan especial.

5.7.- Condicións do peche da parcela

O peche da parcela realizarase en atención ós tradicionais existentes na zona.

A tal efecto combinaranse treitos de peche de pedra, peche de madeira, e sebes vexetais.



Nas sebes vexetais evítanse especies alóctonas de tipo ornamental propias de zonas urbanizadas. Evítase a formación de pantalla continuas en todo o perímetro da parcela.

Buscarase a harmonización do conxunto dos treitos de peche optando por cores que suavicen o contraste coa contorna.

5.8.- Servidumes aeronáuticas

A totalidade do ámbito do “Plan Especial de Dotacións para situar unha Residencia da Terceira Idade en Cerdedo-Cotobade” atópase incluída nas Zonas de Servidumes Aeronáuticas correspondentes ó Aeroporto de Vigo. No plano que se axunta como PE-10, represéntanse as liñas de nivel das superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de Vigo que afectan a dito ámbito, as cales determinan as alturas (respecto ó nivel do mar) que non debe sobrepasar ningunha construción (incluídos todos os seus elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.), modificacións do terreo ou obxecto fixo (postes, antenas, aeroxeradores incluídas as súas pas, carteis, etc.), así como o gálibo de viario ou vía férrea.