



CONCELLO DE TEO



Concello de TEO

00. RE

Resumen ejecutivo

Plan Parcial del SUND-12 Área Mixta Terciaria/Industrial Portoameneiro

Fase: Aprobación inicial del Plan. _____

CONTENIDO

1	Introducción	3
1.1	Justificación de la conveniencia y oportunidad del plan.....	3
1.2	Objetivos y Criterios de ordenación.....	3
1.3	Estructura de la propiedad.....	4
2	Resumen del Plan Parcial	6
2.1	Adecuación de las determinaciones al Plan General.....	6
2.2	Datos del Plan Parcial.....	7
2.3	Adecuación al entorno.....	8
2.4	Criterios de ordenación.....	9



1 INTRODUCCIÓN

Este documento es un resumen ejecutivo del documento de aprobación inicial del **Plan Parcial del SUND-12 Área Mixta Terciaria/Industrial Portoameneiro**.

Promotor: Excelentísimo Concello de TEO

Equipo redactor ABTEMAS SL

- Manuel Borobio Sanchiz. Arquitecto. Director de equipo.
- César Arquero Cabral. Biólogo.

1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad del plan

El suelo urbanizable no delimitado SUND 12 de Portoameneiro se presenta dentro del Plan General como el único que tiene carácter industrial con posibilidades de desarrollo inmediato.

El ámbito de aplicación se encuentra sobre la carretera AC-841, situado al norte del núcleo de A Ramallosa, al oeste del asentamiento de Os Verxeles y al sur de los núcleos de Catro Camiños y a Pedra. Este ámbito de suelo en el que se va a llevar a cabo la actuación no solo tiene desarrollados los sistemas generales viarios si no que dispone ya de las conexiones viarias con el sector y un avanzado trazado de redes de servicios.

Teniendo en cuenta estos factores junto con la existencia ya en el sector de un conjunto de actividades industriales y terciarias, así como la demanda de empresas de suelo industrial dentro del Concello de Teo, se opta por desarrollar este suelo.

1.2 Objetivos y Criterios de ordenación

El PP del SUND 12 persigue aprovechar el vacío existente a lo largo de la carretera AC-841 a la que se quiere dar un carácter más urbano y local, para generar una reserva de suelo mixto de industrial/terciario con industria escaparate, comercios, almacenes, estructurándose sobre una vía paralela a la AC-841 para descargar los posibles tráficos locales que pudieran darse por la entrada en servicio de este polígono.

Es por ello por lo que establece en su normativa las determinaciones necesarias para posibilitar la transformación urbanística de este suelo de cara a consolidar y situar el terreno necesario para lo desarrollo de la actividad mixta terciaria industrial.

1.3 Estructura de la propiedad

Según los datos del levantamiento realizado constan un total de 40 parcelas y un camino en el interior del ámbito y dos afectadas por las zonas de conexión necesaria. De las 43 parcelas 38 son de titularidad privada y 5 de titularidad pública.

Situación	Pol	Parc	Titularida	Sup Catastro	Sup Topográfica
Conexión	515	1900	Privada	992,00	992,00
	515	1901	Privada	448,00	448,00
Total			43		116.749,00

Tabla 1 Parcelas conexión

Situación	Pol	Parc	Titularida	Sup Catastro	Sup Topográfica
Interior	515	1900	Privada	593,00	593,00
	515	1901	Privada	1.123,00	1.123,00
	515	1902	Privada	1.884,00	1.684,00
	515	1903	Privada	1.510,00	1.637,00
	515	1904	Privada	982,00	829,00
	515	1905	Privada	276,00	276,00
	515	1906	Privada	413,00	440,00
	515	1907	Privada	660,00	337,00
	515	1908	Privada	1.416,00	1.416,00
	515	1909	Privada	6.312,00	6.315,00
	515	1910	Privada	101,00	101,00
	515	1911	Privada	3.504,00	3.506,00
	515	1912	Privada	3.516,00	3.516,00
	515	1928	Privada	2.427,00	2.429,00
	515	1929	Privada	1.328,00	1.328,00
	515	1930	Privada	4.222,00	3.421,00
	515	1931	Privada	3.169,00	2.646,00
	515	1932	Privada	5.622,00	5.665,00
	515	1933	Privada	3.005,00	3.005,00
	515	1934	Privada	3.455,00	3.455,00
	515	1935	Privada	7.081,00	6.153,00
	515	1936	Privada	1.472,00	2.219,00
	515	1937	Privada	3.021,00	3.022,00
	515	1940	Privada	5.343,00	4.991,00
	515	1941	Privada	6.565,00	6.060,00
	515	1942	Privada	7.996,00	7.380,00
	515	1943	Privada	4.065,00	3.855,00
	515	1958	Privada	3.699,00	3.312,00
	515	1984	Privada	461,00	236,00
	331	5004	Privada	929,00	861,00
	331	5005	Privada	1.531,00	1.256,00
	331	5006	Privada	3.985,00	3.447,00
	331	5007	Privada	2.125,00	1.952,00
	331	5008	Privada	2.605,00	2.284,00
	331	5009	Privada	1.309,00	1.164,00
	331	5010	Privada	2.095,00	1.834,00
	VIARIO	9038	Concello de Teo		2.180,00
	VIARIO	9039	Concello de Teo		7.520,00
VIARIO	9039Bis	Concello de Teo		4.900,00	
VIARIO	9040	Concello de Teo		6.827,00	
VIARIO	Camino	Concello de Teo	134,00	134,00	
				115.309,00	

Tabla 2 Parcelas del ámbito

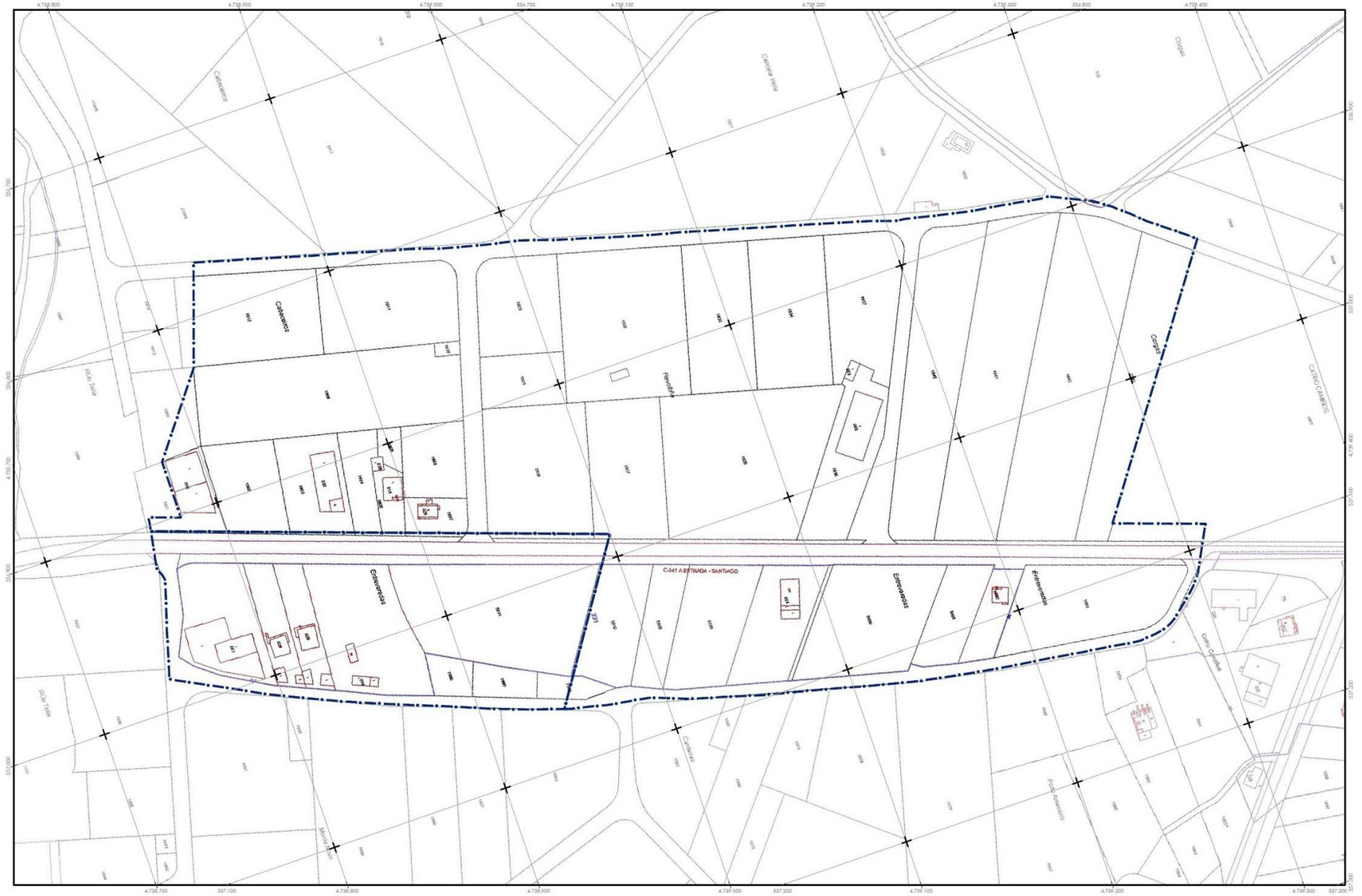


Figura 1 Plano de catastro

2 RESUMEN DEL PLAN PARCIAL

Se prevé su desarrollo por el sistema de expropiación mediante el desarrollo en una sola etapa. El sector I SUND12 tiene una superficie neta, descontados los SG ejecutados, de 108.132,60 m².

La edificabilidad del ámbito es de 0,5 m²t/m²s, lo que equivale a un total de 54.066,30 m²t.

2.1 Adecuación de las determinaciones al Plan General

Además de lo establecido en la ley el presente plan se realizará siguiendo las determinaciones contenidas en el vigente plan general de Teo aprobado o el 4 de junio de 2010 (Normativa BOP 20 Julio 2010).

Planeamiento vigente	Plan General de Ordenación Municipal
Fecha de aprobación del planeamiento vigente	04/06/2010 Adaptado a LOUGA Sin tramitación medioambiental.
Clasificación del suelo según planeamiento vigente	Suelo Urbanizable
Cualificación del suelo según planeamiento vigente	Suelo Urbanizable No delimitado (SUND 12)
Planeamiento de Desarrollo	Si, Plan de Sectorización.

El PG establece los siguientes parámetros básicos:

- Sup. del sector S1142.597,0 m²
- Sup. dotaciones / viarios interiores a mantener SD.....8.519,0 m²
- Sup. efectiva del sector: SE (S1-SD)..... 134.078,0 m²
- Sistemas generales exteriores adscritos: SXE..... 0,0 m²
- Sup. con sistemas generales: S2=(SE+ SXE)..... 134.078,0 m²
- Uso global:..... Mixto Terciario-Industrial
- Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m² / m²

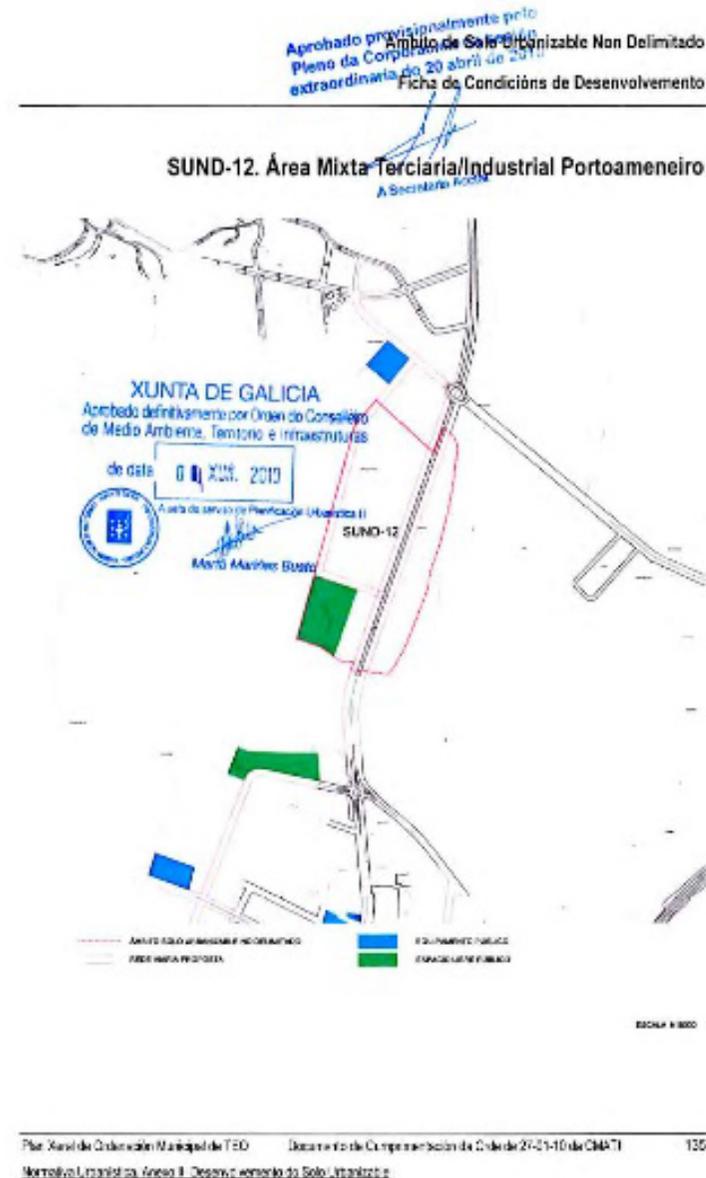


Figura 2 Ficha de condiciones de desarrollo del SUND 12. Localización

2.2 Datos del Plan Parcial

- Sistema de actuación..... Expropiación
- Plan de etapas..... Un único sector con una sola etapa
- Superficie sector I SUND12 115.378,60 m²
- Superficie neta del sector I SUND12 una vez descontada los SG ejecutados..... 108.132,60 m²
- Edificabilidad neta del ámbito 0,5 m²t/m²s
- Superficie edificable total..... 54.066,30 m²t

Ordenanza	Zona	Superficie			Altura	
		Suelo parcelable	Techo edificable	Suelo ocupable	Plantas	Metros
PBA_03.- Industrial escaparate (IES)		8.099,81 m²s	8.510,45 m²t			
MP01 Manzana de uso terciario e industrial		8.099,81 m ² s	8.510,45 m ² t	6.199,16 m ² s	B+2	10
PBA_03.- Industrial (IND)		12.211,45 m²s	12.830,54 m²t		B+2	10
MPO2 Manzana de uso industrial		12.211,45 m ² s	12.830,54 m ² t	9.109,96 m ² s		
PBA_03.- Industria escaparate (IES)		31.146,28 m²s	32.725,31 m²t		B+2	10
MP03 Manzana de uso industria-escaparate		8.099,81 m ² s	8.510,45 m ² t	6.199,16 m ² s		
MP04 Manzana de uso industria-escaparate		14.364,11 m ² s	15.092,33 m ² t	10.986,74 m ² s		
MP05 Manzana de uso industria-escaparate		8.682,36 m ² s	9.122,53 m ² t	6.725,75 m ² s		
Total		51.457,54 m²s	54.066,30 m²t			
PBA_04.- Equipamientos		2.331,12 m²s				
MD01. Manzana dotacional		2.331,12 m ² s				
PBA_06.- Infraestructuras de comunicación		33.061,85 m²s				
SV01 Sistema viario		33.061,85 m ² s				
PBA_07.- Zonas verdes		28.528,09 m²s				
ZVJD01 Jardin dotacional de recreo		7.820,54 m ² s				
ZVJD02 Jardin dotacional del agua		11.061,29 m ² s				
ZVPS01 Paseo del agua y energia		6.251,76 m ² s				
ZVPS02 Paseo de la salud		3.394,50 m ² s				

Los 28.528,09 m²s de zonas verdes está muy por encima de los estándares establecidos. Si considerásemos que este ámbito es un suelo residencial, necesitaríamos 18m²s por cada 100 m²t o el 10% de la superficie del ámbito, lo que implicaría entre 11.537,86 y 9.731,93 m² de superficie.

Además, en los 33.061,85 m²s de zona viaria, se ha dispuesto espacio para el estacionamiento de 144 vehículos así como zonas de parada de autobús y zonas especializadas para bicicletas y peatonales.

2.3 Adecuación al entorno

Para establecer los parámetros de adecuación con el entorno y el medio ambiente, se ha elaborado un estudio ambiental y paisajístico, cuya memoria y anexos acompañan este documento.

En dicho estudio se han identificado los principales elementos de interés en el entorno próximo del proyecto (ver apartado de paisaje), considerando dos áreas diferentes, general (EG) y de detalle (ED) y en rangos de 0.5, 1, y 1.5 km respecto al ámbito de actuación.

Asumiendo la naturaleza del instrumento y de la actividad que se va a llevar a cabo se ha estudiado el paisaje con un criterio de proporcionalidad ajustando su alcance a la naturaleza y potencial impacto, planteando los elementos urbanos y desarrollando la propuesta atendiendo a estos principios.

El paisaje actual del enclave se caracteriza por las plantaciones forestales de coníferas (pinos principalmente), una zona rural agrícola dispersa en el apartado noroeste y algunas naves junto a la carretera.

El desarrollo serviría para organizar mejor los elementos presentes en el ámbito. Contiene una mejora de aspectos paisajísticos como son la ordenación de los accesos a las futuras naves y la creación de zonas verdes naturalizadas.

No se han detectado sendas ni miradores en el entorno próximo. Sí existen dentro del radio de estudio 2 LEIP de los cuales, solo habría visibilidad potencial con el proyecto desde la Iglesia de San Xoán de Rescende. En la normativa se plantean elementos de apantallamiento, dentro de la estrategia de ocultación, que mitigarán e incluso evitarán la afección visual sobre estos elementos.

El paisaje se ha analizado en varios de los puntos de este proyecto y no se han detectado elementos de impacto reseñables.

Se han identificado las unidades paisajísticas del ámbito del proyecto y se ha estudiado la visibilidad del plan desde el punto de vista más desfavorable posible, sobre todos los elementos mencionados en los documentos de paisaje,

tales como miradores, sendas, lugares de especial interés paisajístico, tanto sobre modelo digital del terreno como sobre modelo digital de superficies.

Con especial atención a la directriz de paisaje DX.05. (N) La ordenación urbanística planteada se concreta en un articulado que responde a los siguientes criterios generales:

- 1.** La ordenación debe ser congruente con las características diferenciales de cada tipo de paisaje.
Esto implica que la fachada a la carretera CA-841 tendrá el carácter de industria escaparate, mientras que las fachadas que den frente a las zonas forestales colindantes deberán atender a la naturaleza y elementos del suelo rústico colindante.
- 2.** En el articulado se establecen medidas necesarias para asegurar la protección del entorno de los hitos paisajísticos y de las vistas panorámicas
- 3.** Mediante la aplicación de las determinaciones de la Normativa Urbanística se minimizan los potenciales impactos sobre la percepción visual.
- 4.** En las determinaciones se prevén las medidas necesarias para mejorar las áreas de paisaje degradado y eliminar o mitigar los impactos paisajísticos. Derivados de la transformación de este ámbito.
- 5.** Se han concretado las condiciones relativas a la posición, forma o diseño de las construcciones de forma congruente con las características de los elementos compositivos de cada tipo de paisaje.
- 6.** La planificación tiene una estructura compacta y no rompe con los sistemas verdes continuos. Respetando especialmente el ámbito de los cursos que lo bordean y no se prevé afección alguna a la vegetación de ribera.
- 7.** La integración con el entorno se realiza a partir de las zonas verdes implementadas tanto en la avenida central como en las zonas de borde. Las edificaciones están además limitadas en altura.

2.4 Criterios de ordenación

En este apartado se expone de forma sintética los criterios más importantes que se han definido en la evolución del plan. Estos criterios son el resultado de la observancia del objetivo del desarrollo urbano sostenible de acuerdo con las conclusiones del DAE elaborado por este equipo, así como con los demás estudios que lo acompañan.

Para conocerlos en detalles es necesario revisar el DAE y la normativa del Plan, pues resultan del análisis de las diferentes alternativas estudiadas que se pueden resumir en tres disposiciones diferentes de la edificación combinadas con otras tantas actuaciones relacionadas con la gobernanza del agua y la gestión de la energía. Con todo ello, la ordenación propuesta se replantea la distribución del volumen edificado del documento tramitado hasta la fecha. Esto se hace con una doble finalidad:

1. Concentrar las edificaciones en los frentes de la AC-841 y las pistas forestales de los bordes del ámbito generando una adecuada **respuesta a la naturaleza de cada situación** con ordenanzas relativas a los usos y condiciones de la edificación diferenciadas.
2. **Facilitar estrategias de integración funcional diferentes:**
 - a. En la zona oeste (MP02), mediante la integrando en la red de caminos municipales una senda peatonal que conecta los nuevos espacios libres con la red de caminos municipales y los asentamientos de población.
 - b. En la zona este (MP04), mediante la distribución de un vial de borde de acceso y servicio con dotación de aparcamiento en una zona próxima a nuevas paradas del servicio de transporte público.

Por otra parte, la nueva distribución de la edificación en la zona oeste permite una mayor **apertura de las visuales**, retirando las edificaciones inicialmente previstas en el eje norte sur, posibilitando que el proyecto de urbanización y su estudio de integración paisajística lleve a cabo actuaciones para la **conectividad ecológica**.

Fomento de un **espacio público más saludable** con la mejora del espacio público central ampliando la distancia entre edificaciones y la superficie con más horas de exposición solar destinada a la estancia y relación.

Estas estrategias de conectividad son extensibles a la **mejora de la seguridad en la movilidad de las personas**, por ello se lleva a cabo un estudio de la movilidad dentro del polígono con una gradación en niveles de intensidad en función de si el modo de transporte dominante es rodado o peatonal.

En relación con el punto anterior, se fomenta la ubicación de la dotación en la zona noroeste del polígono, contigua a la senda forestal para potenciar la **mejora de la accesibilidad a las dotaciones y espacios libres** desde la red secundaria de caminos y carreteras, conectando las zonas verdes del polígono con las zonas pobladas más próximas.

La integración de sistemas de movilidad alternativa y mejora de la seguridad implica el rediseño de las secciones viarias, tal y como se puede ver de forma detallada en el estudio de movilidad que acompaña este documento. Así la ordenación propuesta da respuesta a las siguientes **estrategias de movilidad**:

1. Jerarquización del tráfico con segregación de los diferentes modelos de transporte.
2. Integración funcional con medidas de seguridad viaria evitando interferencias en las vías de mayor intensidad y promoviendo medidas de seguridad en las vías de usos mixtos.
3. Fomento del dominio peatonal con el diseño de circulaciones separadas y plataformas únicas de velocidad reducida para el acceso a las parcelas.
4. Inclusión en las alternativas de diseño de disposición de paradas para el transporte público.

Incorporación de criterios de **mejora de la gestión y gobierno del ciclo del agua** mediante la previsión de espacios para la integración de lagunas e instalaciones necesarias para el despliegue de sistemas de depurado urbano sostenible. Esta previsión espacial tiene su reflejo en los planos de ordenación detallada, así como en las normativas de aplicación.

Igualmente se incorporan normas de obligado cumplimiento en materia de **eficiencia energética** en la concreción de las edificaciones.

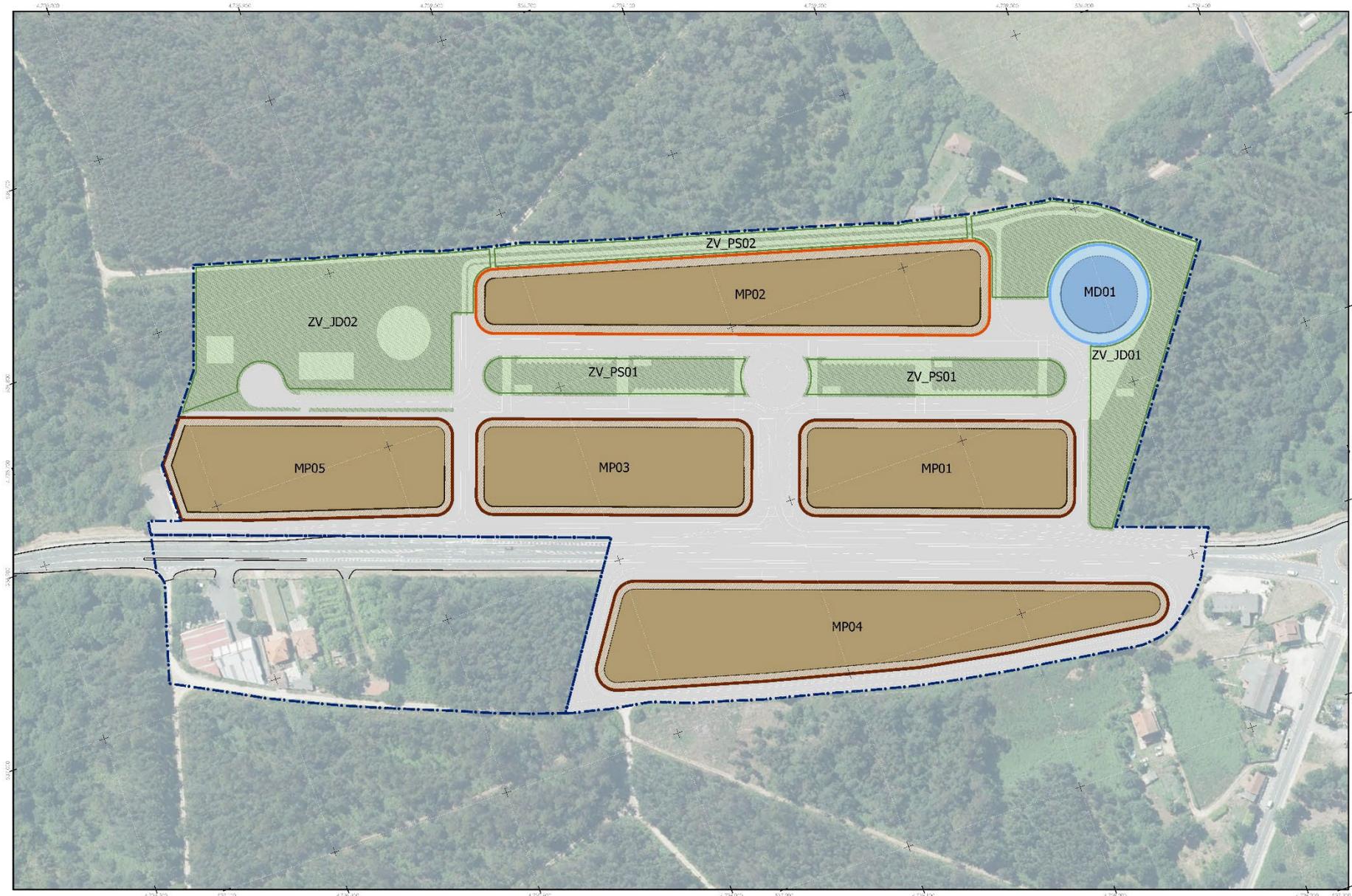


Figura 3 Ordenanzas y zonas

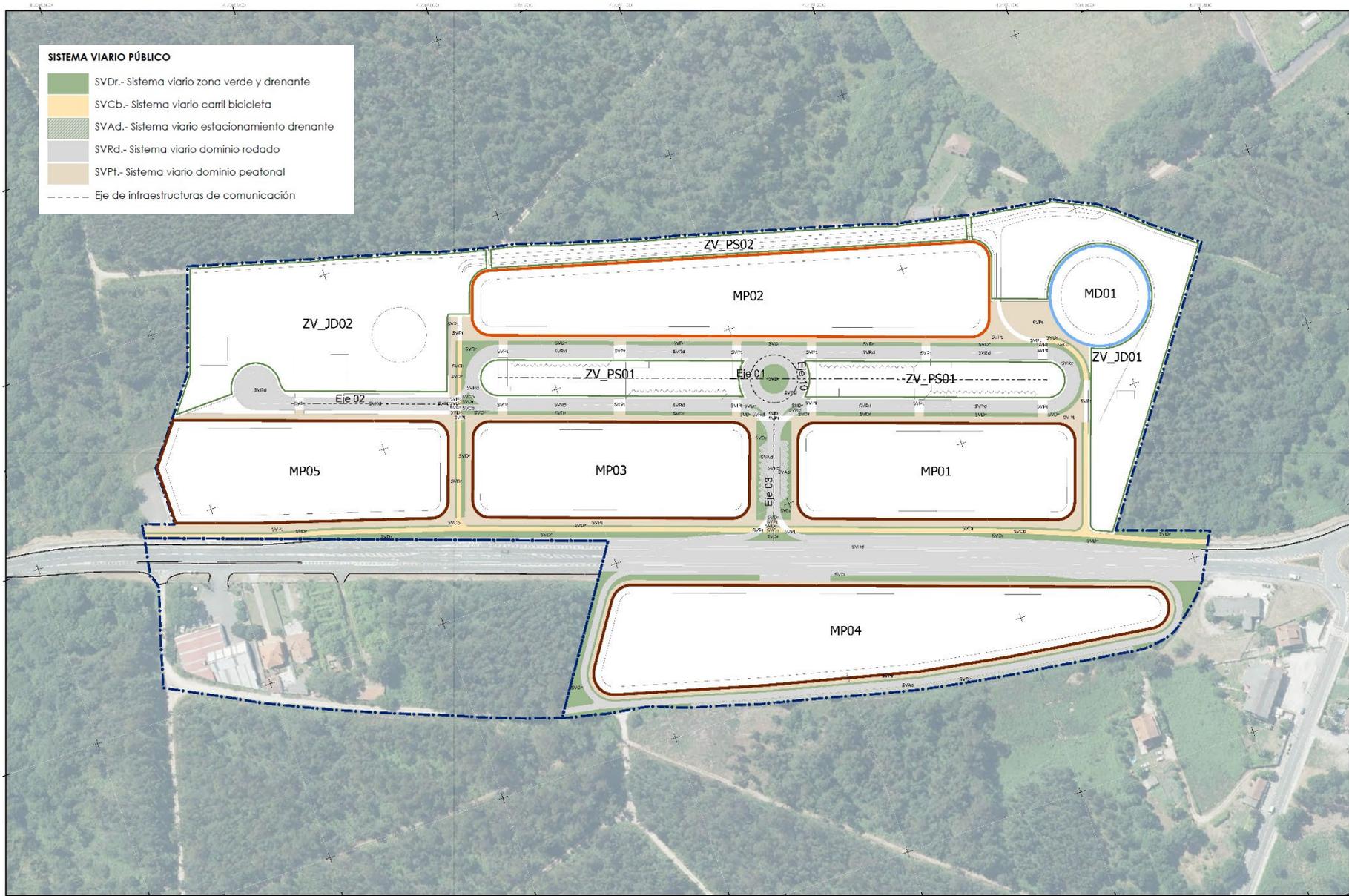


Figura 5 Ordenación del sistema viario