

Concello de TEO

00. RE

00.RE. Resumen Ejecutivo

Plan Especial de infraestructuras y dotaciones.

FASE: APROBACIÓN INICIAL JULIO 2024

CONTENIDO

1	Introducción	3
1.1	Promotor y equipo redactor	3
1.2	Información urbanística	3
1.2.1	Ámbito y situación urbanística	3
1.2.2	Instrumento	4
1.2.3	Objeto del plan	4
2	Propuesta.....	5
2.1	Datos generales del Plan	5
2.2	Adecuación de las determinaciones al Plan General.....	5
2.3	Adecuación al entorno.....	5
2.4	Criterios generales de ordenación	5



1 INTRODUCCIÓN

1.1 Promotor y equipo redactor

Este documento es la memoria justificativa de la **elaboración del Plan Especial** de Infraestructuras y dotaciones de la parcela SXSI destinada a centro de salud del Concello de Teo.

Promotor:.....Excelentísimo Concello de TEO

Equipo redactorABTEMAS SL

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

1.2 Información urbanística

El ejercicio urbanístico de Teo se rige por un PGOM aprobado definitivamente por Orden del Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras del 4 de junio de 2010, no adaptado a la ley 2/2010, de medidas urgentes de modificación de la ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia. El documento del PGOM aprobado contemplaba la dotación SX-SI como equipamiento sanitario en suelo rústico R1.

Al objeto de llevar a cabo el desarrollo de la dotación se elaboró un convenio de colaboración entre el Servicio Gallego de Salud y el Concello de Teo para la ejecución de las obras de construcción de un nuevo centro de Salud en el Concello de Teo.

Este convenio se firmó en Santiago de Compostela el 5 de diciembre de 2022 entre ambas instituciones. En él se establece que el Concello de Teo se compromete a realizar todos los trámites patrimoniales y urbanísticos que sean necesarios al fin de posibilitar la cesión patrimonial al Servicio Gallego de Salud de la parcela objeto de este plan, libres de cargas y gravámenes comprometiéndose a redactar y aprobar el plan especial de dotación de infraestructuras y obtener los permisos y las autorizaciones que fueran necesarias para ejecutar las obras de construcción del nuevo centro. Construcción que correría a cargo del Servicio Gallego de Salud, encargándose del mantenimiento de las zonas libres y urbanización el Concello. **Las previsiones de superficie previstas por el PGOM se han visto superadas por las necesidades del programa del citado centro.** Es por ello por lo que el Concello llevó a cabo la obtención de más superficie de suelo con la reorganización parcelaria que se adjunta a la memoria de información de este plan.

1.2.1 Ámbito y situación urbanística

El ámbito del Plan toma como base de partida las parcelas catastrales 15083A515018620000KG y 15083A515018610000KY situadas en la Rúa da Loga s/n, del núcleo de A Ramallosa en la parroquia de Santa María de Lucí del municipio de Teo en A Coruña.

- La parcela 15083A51501862 se encuentra en su totalidad dentro del suelo rústico R1 del PGOM destinado a la dotación SX-S1 inicialmente delimitada, señalada en azul en la figura adjunta.
- La parcela 15083A51501861 se encontraba originariamente en dos clases de suelo. Por un lado, suelo urbanizable no delimitado SUND13 y, por otra, suelo rústico R3, estando de facto dividida por aplicación del PGOM.

Tal y como ya se ha expuesto, y dado que la superficie inicial prevista era insuficiente, el Concello obtuvo la parte de suelo rústico de la parcela 15083A51501861 tal y como se expone en la documentación adjunta a la memoria del plan.

El resultado final es la delimitación indicada en rojo en la figura, correspondiente con la Agrupación de la Finca 1.861-1.862 de la zona de Concentración parcelaria de Cacheiras-Recesende II con una superficie total de 10.420m² según se desprende del proceso de validación e inscripción llevados a cabo.



Figura 1 identificación del ámbito

1.2.2 Instrumento

El instrumento de planeamiento urbanístico que se va a desarrollar se corresponde con un Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones en suelo rústico (PEID) para la ordenación del Suelo rústico identificado como R-1 SX-S1 en el

PGOM de Teo, aprobado definitivamente por Orden del Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras del 4 de junio de 2010 (Normativa BOP 20 Julio 2010).

Esta aprobación se realizó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, por lo que **le son de aplicación las disposiciones recogidas en el articulado de la citada Ley y el Reglamento que la desarrolla.**

1.2.3 Objeto del plan

El objeto del PEID es la ordenación detallada del ámbito indicado para destinarlo a la implantación de una dotación sanitaria destinada a Centro de Salud.

Este objeto es plenamente compatible con la finalidad establecida en el artículo 177.1.c del Reglamento de urbanismo de Galicia, que establece que podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas. Añadiendo que *“a tal efecto, los planes especiales de infraestructuras y dotaciones podrán planificar la implantación de dotaciones urbanísticas de carácter público o privado en cualquier clase de suelo, estén o no previstas en el plan general”*.

En el epígrafe 2, del artículo 183, establece que los PEID contendrán las determinaciones idóneas a su finalidad y, en todo caso, las siguientes:

1. Delimitación de los espacios reservados para infraestructuras y dotaciones urbanísticas y su destino concreto.
2. Medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para resolver los problemas que genere en el viario y en las demás dotaciones urbanísticas.
3. Medidas de protección necesarias para garantizar la funcionalidad y accesibilidad universal de las infraestructuras y dotaciones urbanísticas
4. Regulación de las características de la dotación y, en su caso, de los parámetros edificatorios aplicables.
5. Regulación, en su caso, de otros criterios y normas a las que se tenga que ajustar el correspondiente proyecto técnico.

2 PROPUESTA

2.1 Datos generales del Plan

Se prevé su mediante la ejecución directa de la dotación y urbanización en la parcela de titularidad municipal atendiendo a los criterios definidos en el presente documento.

La parcela dotacional SXS1 tiene una superficie neta de 10.420m² lo que equivale a una posible ocupación en planta por la edificación de 2.084 m² que, conforme a la ley podría levantarse dos alturas, alcanzando un total de 4.168 m² de techo construido.

2.2 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).

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 urbanísticos y desarrollando la propuesta según estos principios.

El paisaje actual del enclave se caracteriza por las plantaciones forestales, la proximidad del núcleo de A Ramallosa y su posición junto a la carretera. No se han detectado sendas ni miradore en el entorno próximo. 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, prestando 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 se deberá tratar con especial cuidado la forma en que se resuelve la singularidad de una dotación como el centro de salud que deberá ser claramente identificable por la ciudadanía que demande sus servicios.
2. En el articulado se establecen medidas necesarias para asegurar la protección del entorno de los hitos paisajísticos y de las vistas panorámicas
3. 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.
4. 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 del paisaje.
5. La planificación tiene una estructura compacta y fomenta la conectividad de los espacios verdes de los ámbitos colindantes. Fomentando la integración con el entorno a partir de las zonas verdes que deberán ser resueltas tanto en la zona lindante con la DP-0205 como con el SUND13. Las edificaciones están además limitadas en altura.

2.4 Criterios generales 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 dos alternativas estudiadas que se pueden resumir en dos disposiciones diferentes de la edificación principal. Con todo ello, la ordenación propuesta se plantea desde la estrategia de singularización de la edificación principal y la naturalización de la urbanización y cubiertas.

La ubicación de la edificación en la zona identificada en el plano como **EDDot** al noroeste de la parcela una mayor **apertura de las visuales tanto desde el vial** como desde la zona urbanizables colindante al este, posibilitando que el proyecto de urbanización y su estudio de integración paisajística lleve a cabo actuaciones para la **conectividad y accesibilidad social**.

La naturalización de la urbanización busca el fomento de un **espacio público más saludable**, identificado como **ELpb** en el que, además, se amplía la distancia entre edificaciones y al vial, generando además una mayor superficie con horas de exposición solar destinada a la estancia y relación.

Estas estrategias 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.



Figura 2 Plano de ordenación propuesta

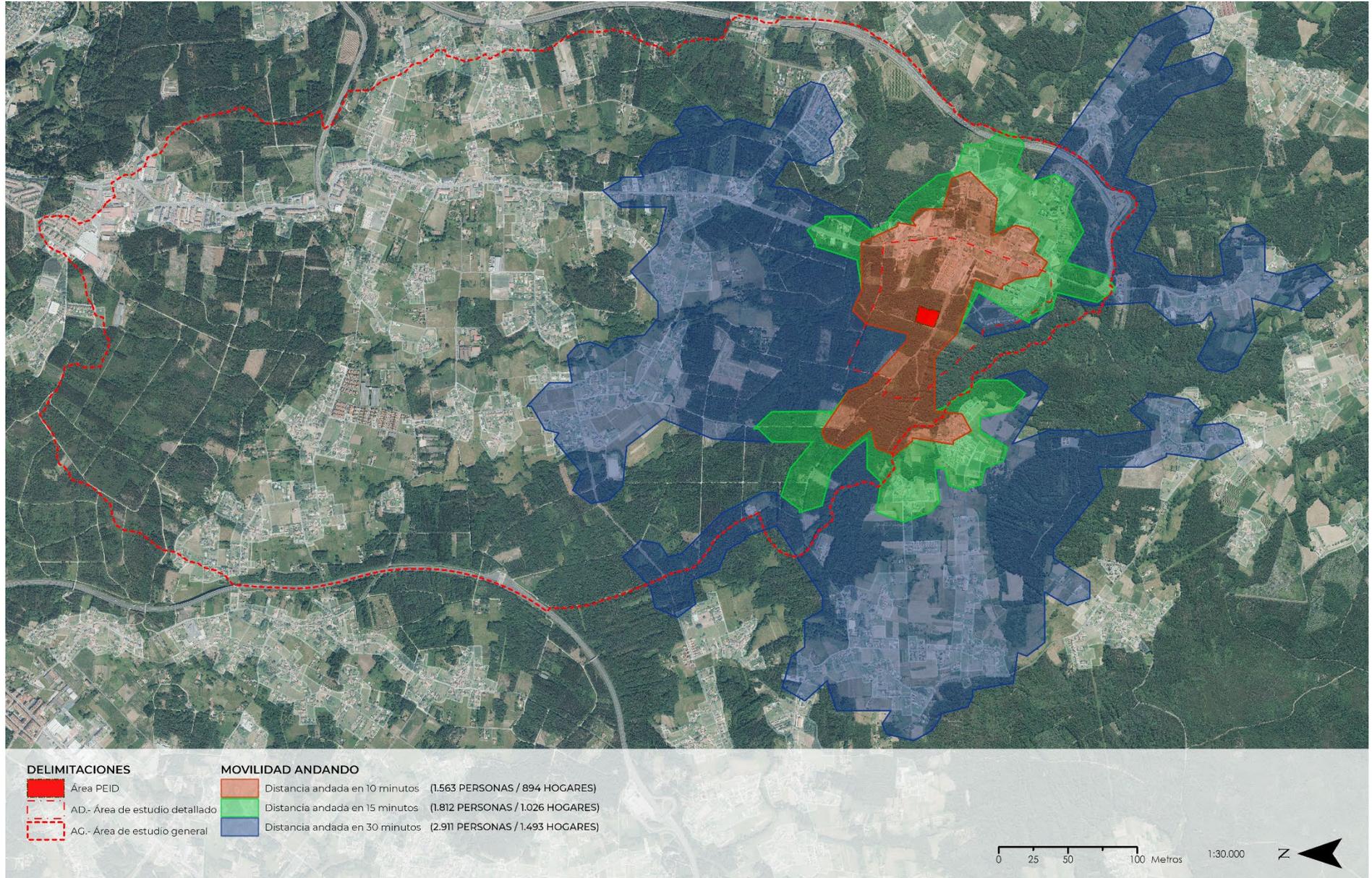


Figura 3 Áreas de movilidad peatonal por ratios temporales de 10, 15 y 30 minutos andando con los datos de población y hogares directamente beneficiada