

MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

PLAN PARCIAL DUN SECTOR DELIMITADO NO SUND-3 (OS TILOS II). CONCELLO DE TEO



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**SOLICITUDE DE INICIO DO PROCEDIMENTO DE
AVALIACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA**

NOVEMBRO DE 2019

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	2
2.- OBXECTIVOS DA PLANIFICACIÓN.....	2
3.- AMBITO TERRITORIAL. ALCANCE E CONTIDO DO PLAN PARCIAL E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS	2
3.1.- ÁMBITO TERRITORIAL	2
3.2.- ALCANCE E CONTIDO	3
3.3.- DESCRICIÓN DAS ALTERNATIVAS	3
4.- DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE DO PLAN	5
5.- CARACTERIZACIÓN DA SITUACIÓN DO MEDIO AMBIENTE, ANTES DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN, NO ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.	5
5.1.- ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO DENDE A PERSPECTIVA AMBIENTAL.....	5
5.2.- ELEMENTOS DO MEDIO FÍSICO E BIÓTICO	6
6.- EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES. VALORACIÓN DAS ALTERNATIVAS	15
7.- EFECTOS SOBRE OS PLANS SECTORIAIS E TERRITORIAIS CONCURRENTES	19
8.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVIR, REDUCIR OU CORRIXIR EFECTOS NEGATIVOS DA APLICACIÓN DO PLAN.....	20
9.- MOTIVACIÓN DA APLICACIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA	22
10.- MEDIDAS PARA O SEGUIMENTO AMBIENTAL DO PLAN	23

1.- INTRODUCCIÓN

O presente Documento constitúe o *documento ambiental estratéxico* do Plan Parcial do primeiro sector delimitado no SUND-3 (Os Tilos II), no Concello de Teo. O SUND-3 é un solo urbanizable non delimitado previsto no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo, sobre o cal delimitase un primeiro sector para proceder ao seu desenvolvemento urbanístico segundo as determinacións do planeamento municipal e a lexislación urbanística vixente.

Redáctase en base ao disposto no artigo 29 da *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, como documento ambiental que acompaña á *solicitud de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada*.

2.- OBXECTIVOS DA PLANIFICACIÓN

O obxecto do documento é a planificación e ordenación pormenorizada dun sector de solo que forma parte dun ámbito de solo urbanizable non delimitado previsto no planeamento municipal de Teo. Mediante este documento de plan parcial dáse resposta a un conxunto de cuestións relativas á planificación e desenvolvemento urbano:

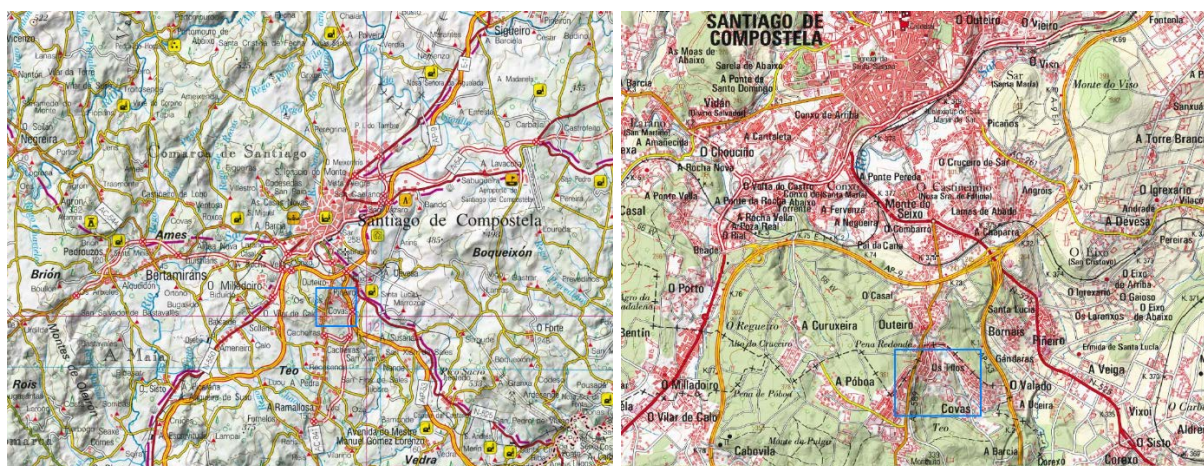
- Dáse resposta á determinación ou previsión do Plan Xeral de Teo, que contempla o desenvolvemento deste solo (ver ficha do SUND-3, no documento de Borrador do Plan e Memoria do PXOM de Teo).
- Tras o PXOM, o plan parcial constitúe o primeiro paso dos numerosos pasos que leva o desenvolvemento urbano.
- Segundo o PXOM de Teo, o SUND-3 pretende colmatar e ampliar a urbanización “Os Tilos” co obxecto de acadar suficiente dimensión e suficiente masa social capaz de atraer servizos superiores.
- Dáse resposta a demanda de solo para o crecemento urbano dunha área metropolitana de grande interese inmobiliario.

3.- AMBITO TERRITORIAL. ALCANCE E CONTIDO DO PLAN PARCIAL E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

3.1.- ÁMBITO TERRITORIAL

O ámbito territorial de estudo situase no Concello de Teo, provincia de A Coruña.

O sector que se delimita está situado no extremo norte do termo municipal de Teo, ao carón da urbanización “Os Tilos”, e en solución de continuidade urbana, nun contexto metropolitano da cidade de Santiago.



Situación do sector sobre imaxes extractadas do mapa do IGN

O sector abrangue unha poligonal cunha extensión superficial bruta de **56.775 m²**.

Polo norte e leste linda coa urbanización “Os Tilos”, polo sur con terreos do SUND-3 non incorporados a este sector e polo oeste con camiño público e terreos forestais.



3.2.- ALCANCE E CONTIDO

O alcance físico do Plan Parcial circunscríbese ao ámbito do Sector delimitado.

O alcance e contido documental é o previsto nos artigos 68 e 69 da Lei do solo de Galicia.

O presente documento de modificación, nesta fase de consulta ambiental, está formado polas seguintes partes:

- Borrador do Plan
- Documento Ambiental Estratéxico
- Planos de información e análise de alternativas de ordenación

3.3.- DESCRICIÓN DAS ALTERNATIVAS

Introdución

A formulación de alternativas de ordenación parte da base da existencia dun conxunto de condicionantes que limitan o campo de actuación. Isto fai que se adoiten decisións comúns de partida que garantan a viabilidade da operación.

Vanse analizar dúas propostas de ordenación e, mesmo, analizarase como Alternativa 0, a non formulación do Plan. Os aspectos comúns das dúas propostas son os seguintes:

- A delimitación do Sector ten unha pequena variación segundo as características e problemática de cada alternativa, se ben, responde ao interese da promoción en tanto que inclúe a superficie de terreo necesario para acadar a maioría legal que permite a formulación dun plan parcial de iniciativa privada. A sectorización proposta reúne os requisitos expresados no PXOM de Teo canto á coherencia territorial no contexto da totalidade dos terreos do SUND-3.
- Os terreos que conforman a cunca do Rego de Covas non presentan boa acollida para a urbanización e a edificación, por mor da elevada pendente do chan e a existencia de masa forestal de interese. Este feito provoca que case a metade da superficie do sector non sexa aproveitable para situar aproveitamento urbanístico, quedando o resto do sector dispoñible para concentrar a edificabilidade que lle outorga o PXOM. A tipoloxía que mellor se adapta a este condicionante, en termos de ocupación e liberación de solo é a tipoloxía en pequenos bloques de vivenda colectiva de tres alturas e aproveitamento baixo cuberta. Non se contempla como alternativa a vivenda unifamiliar, debido ao sobrecooste ambiental que conleva.
- En prol da viabilidade económica do sector aplicase a edificabilidade máxima permitida polo PXOM, que é de 0,30 m²/m², resultando un aproveitamento lucrativo de 16.092 m² edificables. Estimase que dito aproveitamento posibilita a construción dunhas 125 vivendas (128 m²/viv., incluídas parte proporcional de zonas comunes).
- Optase por manter e respectar en ordenación a vivenda (casal) existente no Sector, co reaxuste necesario da respectiva parcela por mor das aliñacións do viario. Non se integra na proposta de ordenación a vivenda labrega deshabitada.

Alternativa 0

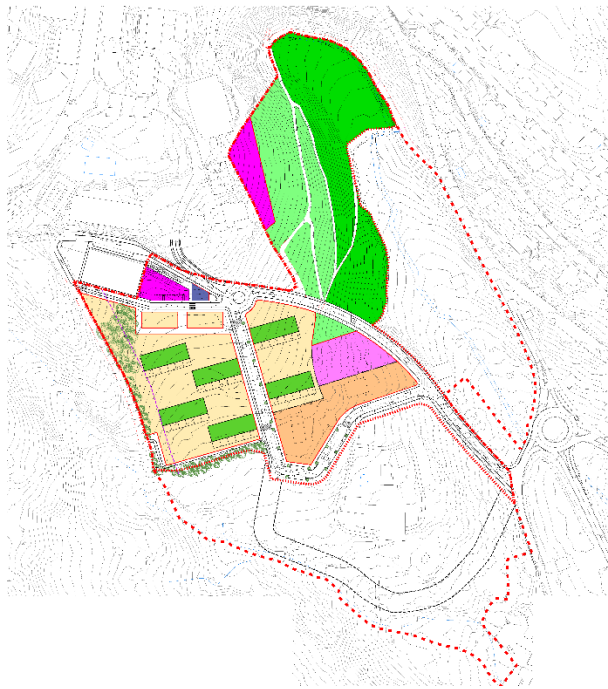
A Alternativa 0 supón a non formulación e execución do Plan. Isto implica que non se levaría a cabo o proceso de desenvolvemento urbano previsto no PXOM de Teo. Neste caso, o réxime do solo sería o do solo rústico, aplicable ata a próxima revisión do planeamento municipal.

Alternativa 1

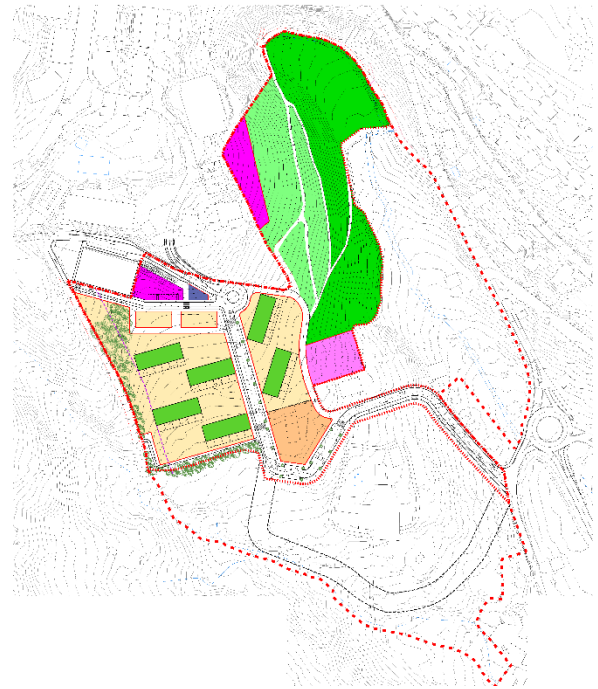
A Alternativa 1 consiste en ordenar o sector delimitado seguindo as determinacións orientativas establecidas no PXOM. Neste senso, mantense a previsión orientativa do novo vial indicado na ficha do SUND-3, o cal se desdobra do camiño existente cunha traza máis directa cara a urbanización “Os Tilos”. O principal problema desta alternativa está no desnivel que debe salvar esta traza, con tramos en forte pendente.

Alternativa 2

A Alternativa 2 éríxese como alternativa seleccionada. Nesta opción, propónse manter e mellorar o vial existente o cal terá continuidade nun novo que articule o sector pola parte central. Dado que o vial existente se debe manter para garantir o acceso ás vivendas existentes e ás dotacións propostas, considerase mellor opción prescindir do vial previsto no PXOM.



Alternativa 1. Alternativa desbotada.



Alternativa 2 ou proposta de ordenación.

4.- DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE DO PLAN

Unha vez entre en vigor o presente Plan Parcial o réxime aplicable ao ámbito será o de solo urbanizable, coas determinacións gráficas e normativas impostas dende o propio Documento.

Seguidamente, e conforme ao Plan de Etapas contido na Memoria do plan parcial, levaríanse a cabo a redacción do proxecto de urbanización e a equidistribución de beneficios e cargas.

Unha vez recibidas as obras de urbanización por parte do Concello de Teo, o réxime do solo pasaría a ser o de urbano consolidado.

A partir dese momento, o desenvolvemento do solo urbano consolidado concretarase mediante actuacións sometidas a licenzas ou autorizacións municipais nos terreos de carácter lucrativo.

As actuacións previstas nos ámbitos con aproveitamento lucrativo serán novas edificacións ou instalacións, e mesmo o acondicionamento dos espazos exteriores libres de edificacións. En base ao disposto na lexislación urbanística, ditas actuacións poderán ir precedidas de estudos de detalle para a reordenación de volumes ou axuste de aliñacións.

O proceso de desenvolvemento urbanístico mencionado podería abranguer un período de tempo de entre catro e seis anos.

5.- CARACTERIZACIÓN DA SITUACIÓN DO MEDIO AMBIENTE, ANTES DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN, NO ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

5.1.- ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO DENDE A PERSPECTIVA AMBIENTAL

O ámbito territorial afectado defínese en dous niveis posibles:

- Un primeiro nivel correspóndese co propio ámbito do sector e o seu entorno inmediato. Neste nivel afectase directamente a variables como a ocupación do solo, o medio urbano e social, a paisaxe urbana e o ciclo hídrico.

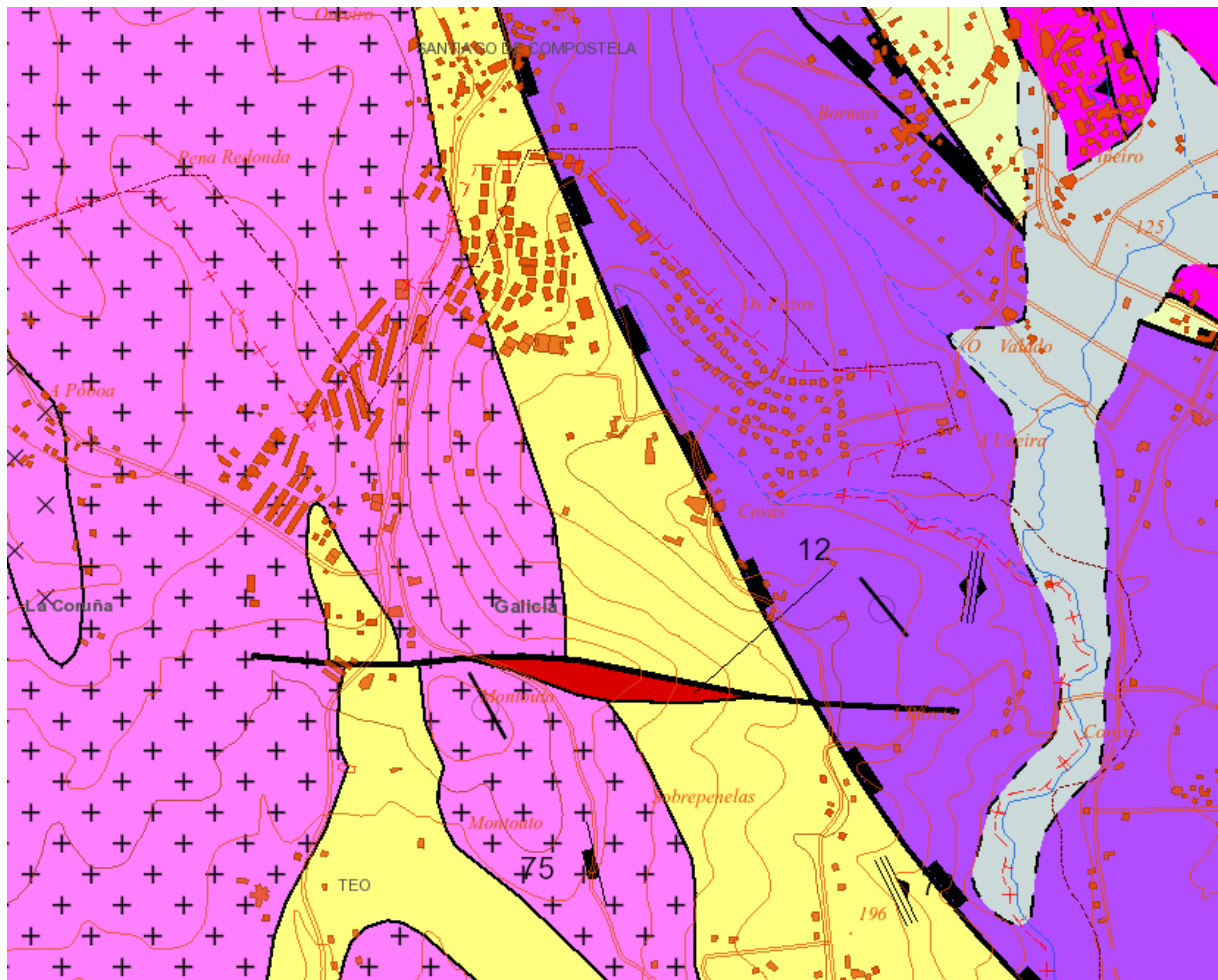
- Un segundo nivel, que afecta ao medio máis aló dos confíns do sector. Son a paisaxe no contexto periurbano e metropolitano, o ciclo hídrico a nivel ou escala da cunca hidrolóxica, a mobilidade a nivel municipal, a enerxía e as emisións a nivel global, os residuos a nivel rexional, etc

5.2.- ELEMENTOS DO MEDIO FÍSICO E BIÓTICO

Xeomorfoloxía. Relevo

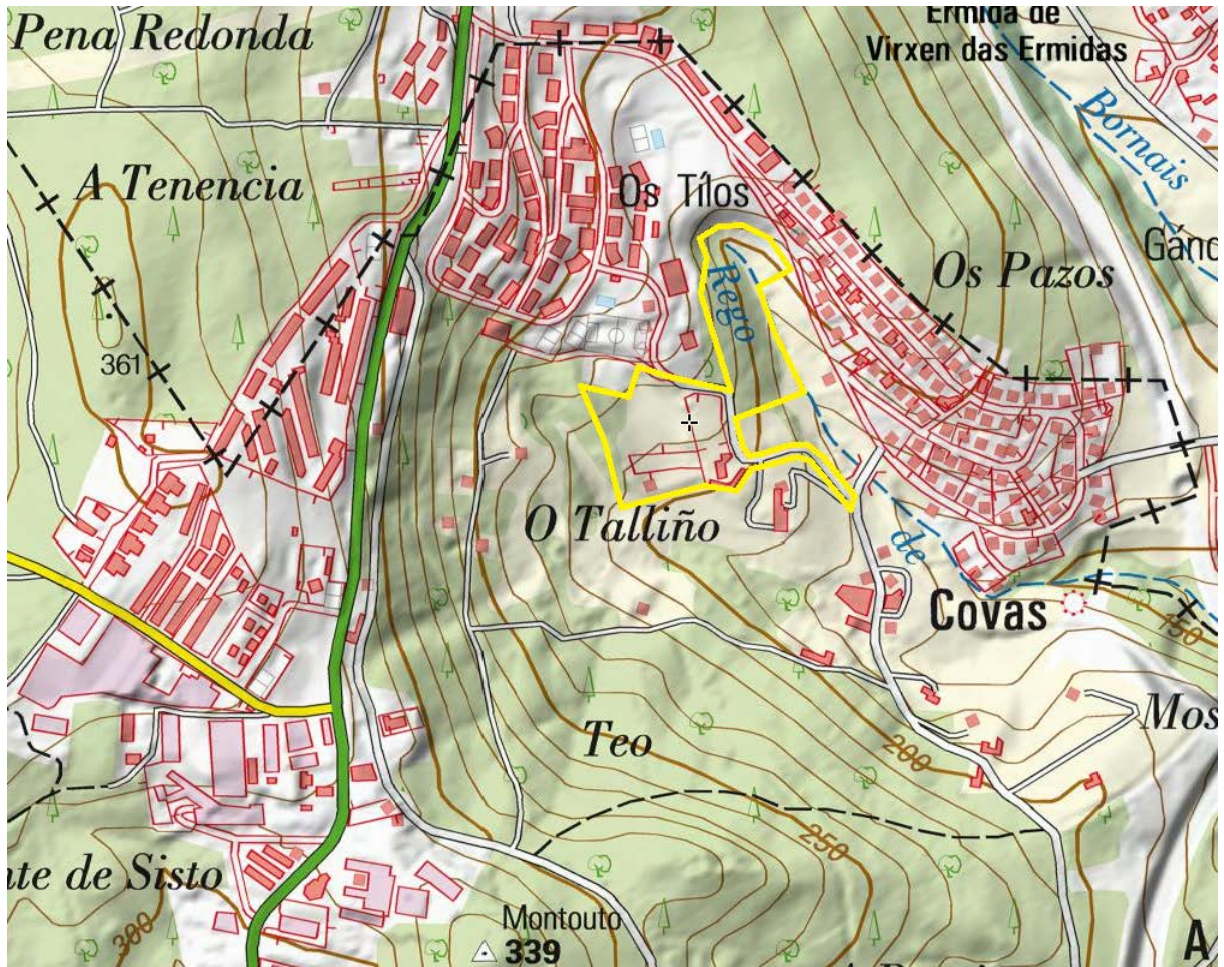
O ámbito de estudo encadrase no Dominio Xistoso da Galicia Central e Occidental, en particular, polo Grupo de Laxe, serie metasedimentaria e ortogneis migmatizados.

- Dominio migmatítico e das rochas graníticas (Grupo de Laxe). Xistos e paragneis migmatizados que se estenden polo sector central e oriental do municipio.
- Rochas graníticas. Granito de dúas micas de gran medio a grosso con megacrístais, que afloran na zona nororiental do municipio



Mapa Instituto Xeolóxico e Mineiro

Baixo este contexto litolóxico o relevo adoita formas suaves e movidas. Na parte setentrional do termo municipal, destaca a unidade da elevación de Montouto, con cotos como o de Montouto (339 m), Pena Redonda (361 m) e Pena de A Póboa (378 m). E precisamente, nas ladeiras que descendén dende Pena Redonda e Montouto formase unha pequena e dobre cunca (Rego de Covas), onde desenvólvese a urbanización.



Imaxe extractada do mapa do IGN

O Sector presenta dúas zonas de relevo diferenciadas: na parte nororiental, o relevo ven definido pola liña de escorrenta do Rego de Covas, con ladeiras de pendente moderada a forte que miran cara ao leste e sur. Na parte meridional, o relevo suavízase e presenta ladeira cara ao sur.

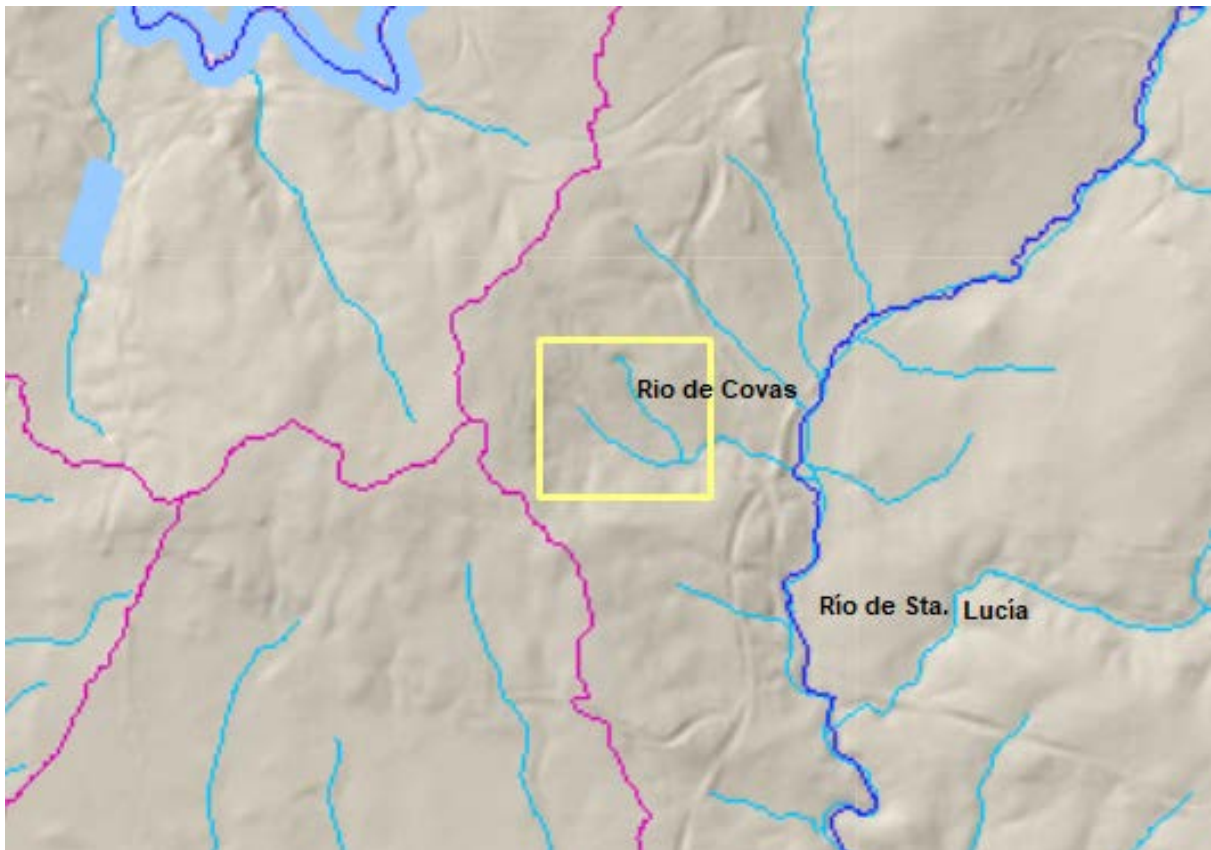
O Sector sitúase a unha cota máxima de 230 m e mínima de 180 m

Hidroloxía

O ámbito insírese no sistema de explotación Río Ulla e Ría de Arousa.

Nunha escala de detalle obsérvase que o Sector sitúase en posición cabeceira do Rego de Covas, que a súa vez verte ao Río de Santa Lucía. Este último verte directamente ao Río Ulla.

Consultado o Plan Hidrolóxico Galicia-Costa, tampouco se observan afeccións respecto a áreas con risco de inundación.



Mapa extractado do visor Augas de Galicia. Rede fluvial básica e de detalle.

Biocenose e figuras de conservación da natureza.

A cobertura do solo no interior do ámbito responde a tres situacións básicas: terreos artificializados, terreos forestais e prados artificiais, coas seguintes unidades:

- Unidade forestal de monte. Representada pola mestura das especies *Eucaliptus* e *Quercus robur*, da cobertura a meirande parte da zona nororiental do sector.
- Unidade forestal de ribeira. Representada pola ripisilva ou bosquetes illados (salgueiro, bidueiro, ameneiro, carballo, castiñeiro). Cobre os terreos baixos onde se localizan as dúas liñas de escorrenta (bosque de galería) e algún punto illado.
- Prados de sega ou artificiais. Ten representación na parte meridional do sector.
- Unidade artificializada ou urbanizada, representada pola parcela do casal e o viario existente.

Consultadas as figuras de protección da natureza e da biodiversidade, cabe mencionar que unicamente o Sector está afectado polo Plan de xestión do lobo (Zona 3).

Medio urbano. Estrutura viaria, edificada e parcelaria. Infraestruturas

Os terreos do Sector e o seu entorno inmediato se encadran nun contexto urbano do espazo metropolitano da cidade de Santiago. Este espazo urbano ou periurbano ten orixe na década dos anos 70 e 80, momento en que algúns concellos da periferia de Santiago acollen novos desenvolvementos urbanos vinculados ás estradas de entrada e saída á cidade central, movidos polas forzas de atracción e expulsión típicas do mercado de traballo, o acceso a vivenda en condicións económicas vantaxosas, etc. Este fenómeno urbano se observa nas novas extensións periurbanas de Milladoiro, Os Tilos-Cacheiras, Bertamiráns e Sigüeiro.

A urbanización “Os Tilos” xorde dun xeito planificado nos anos 80 ao carón da estrada AC/PO-841 (Santiago-A Estrada). Implantase sobre terreos de monte, na faldra oriental de *Pena Redonda*.



Visor Información Xeográfica de Galicia, Xunta de Galicia. Voos do ano 56 e 73-86.

Na fotografía aérea do voo interministerial 73-86, observase como a nova trama urbana da urbanización “Os Tilos” acomódase na trama rural preexistente, afectando basicamente a terreos de monte, nas cotas altas e de moderada pendente.

O sector proposto neste documento sitúase en solución de continuidade respecto dita urbanización e abrangue terreos en cotas inferiores e de menor pendente. O monte deixa paso a terras de labor, nunha estrutura mais humanizada. A nova urbanización afectará a unha estrutura herdada do rural, parte monte e parte labradío, transformada en parte xa pola implantación de edificacións, infraestruturas viarias e polo abandono do campo.



A área urbanizada de “Os Tilos” conta con infraestruturas sanitarias para o abastecemento e saneamento de auga. O abastecemento de auga realízase dende o depósito de 2.000 m³ situado en *Pena de Póboa*, o cal alimentase dunha captación no Río Ulla. Dende este depósito descorren liñas de distribución cara ás urbanizacións do norte de Teo.

O saneamento de augas residuais realízase mediante unha rede de recollida que remata na EDAR de Teo-Os Tilos, situada ao carón do Río de Santa Lucía. A EDAR púxose en servizo no ano 1985 coa execución da urbanización “Os Tilos”. Foi deseñada para 10.000 habitantes equivalentes, un caudal medio de 2.600 m³/día e un caudal punta de 260 m³/h.

Patrimonio histórico e cultural

Consultado o PXOM de Teo e o Plan Básico Autonómico afirmase que non se atoparon elementos catalogados do patrimonio histórico no interior do ámbito nin na súa contorna inmediata.

Tras as labores de traballo de campo observouse a existencia de dúas casas vivenda de orixe tradicional:

- Casal formado por vivenda e edificacións anexas (galpóns perimetrais). A casa é de planta rectangular con cuberta a dúas augas e dous andares. Observase que a construción se atopa bastante transformada por ampliacións de volume e carece de interese para ser catalogada. Ao carón da casa hai un cruceiro realizado por encargo nos anos trinta (segundo afirmacións do propietario). Carece mesmo de interese para a súa catalogación debido á súa factura (pezas en formigón), motivación e contexto onde se enclava.





- Casa labrega de connotación humilde realizada en cachotería, de planta baixa e sobrado e con cuberta a dúas augas. Atopase en estado de abandono.



En conclusión, considerase que os elementos observados carecen do interese suficiente que motive a súa catalogación, con independencia de que o Plan determine a obriga de manter en ordenación o casal, cos reaxustes necesarios nas aliñacións da súa parcela.

Paisaxe

Contexto paisaxístico

Segundo o Catálogo das Paisaxes de Galicia o Concello de Teo insírese dentro da *Grande Área Paisaxística Galicia Central* e, a súa vez, na unidade de *Terra de Santiago-A Barcala*.

Galicia Central é unha das máis grandes áreas paisaxísticas de Galicia, abranguendo extensións de territorio das provincias da Coruña, Pontevedra, Lugo e Ourense, estas dúas últimas en menor medida. Caracterízase por un relevo suave que, dende as cotas altas da dorsal galega, bascula cara ao oeste polas cuncas do Tambre e do Ulla,

con predominio das unidades de uso do solo do agrosistema intensivo e extensivo, seguido do forestal e a matogueira.

A comarca paisaxística *Terra de Santiago-A Barcala* destaca por un relevo suave dominado polas depresións dos ríos Tambre, Sar e Ulla, onde a penas supéranse os 300 m de altitude, caso de Montouto (coa excepción puntual do Pico Sacro, 533 m).

A porcentaxe nos usos do solo repártense do seguinte xeito, segundo os datos do Catálogo das Paisaxes de Galicia:

Agrosistema extensivo: 8,4%

Agrosistema intensivo (mosaico agroforestal): 45,6%

Agrosistema intensivo (plantación forestal): 11,6%

Agrosistema intensivo (superficie de cultivo): 2,3%

Bosque: 0,5%

Conxunto histórico: 0,1%

Extractivo: 0,1%

Matogueira e rochedo: 11,8%

Rururbano (diseminado): 0,0%

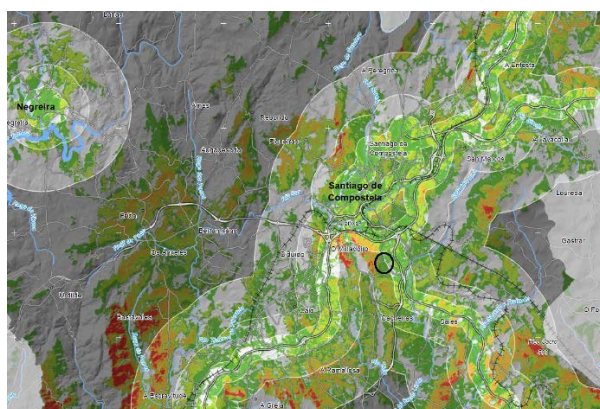
Turbeira: 16,7%

Urbano: 0,1%

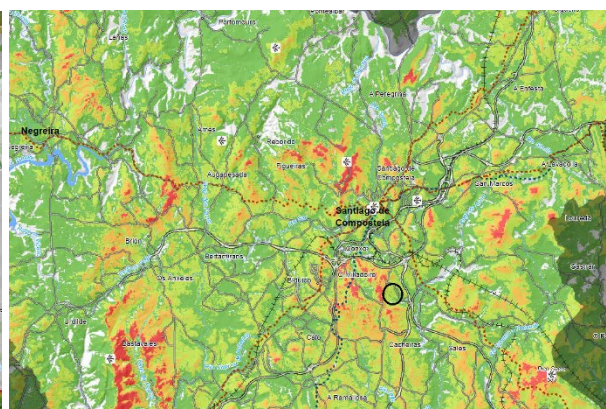
Viñedo: 2,8%

O Catálogo conclúe que a paisaxe da *Galicia Central* atópase, en xeral, ben conservado e caracterízase pola súa homoxeneidade, representada polas unidades agroforestais e agrogandeiras en mosaico, e a suavidade do relevo.

Canto á visibilidade estratéxica, tomando como referencia a cidade de Santiago e as autoestradas AP-9 e AG-53, desprendese do análise do Catálogo das Paisaxes que a área de estudo non presenta niveis de intervisibilidade altos. Isto é debido á suavidade do relevo.



Mayor exposición visual.



Dende zonas con maior potencial de vistas

Visibilidade estratéxica. Mapas extractados do Catálogo das Paisaxes de Galicia

Análise da paisaxe do Sector e da contorna inmediata

Nunha escala menor e de máis proximidade á paisaxe do propio ámbito do Sector e a súa contorna inmediata, atopamos unha paisaxe de certa complexidade por mor da dualidade que representa o encontro da paisaxe urbana coa paisaxe rural. O Sector

situase nunha posición límite entre estas dúas realidades e, dependendo da dirección e a distancia, atópanse diferentes imaxes ou escenarios.

Ambos tipos de paisaxe comparten unha estrutura física común, a formada por unha xeomorfoloxía revolta e suave, que conforma pequenas cuncas no espazo comprendido entre as elevacións de Montouto e a depresión do Río de Sta Lucía. O Sector situase a media ladeira e abrangue unha parte das cuncas do Rego de Covas e dun pequeno afluente innominado, con pendentes do chan variables, que oscilan entre o 5 e o 100%, e unha orientación media cara ao surleste, onde se abren vistas sobre o val do Río de Santa Lucía, coa silueta puntual do Pico Sacro en fondo de escena. A pequena cunca co Rego de Covas é bífida na súa cabeceira. A cunca principal, que leva o seu nome, presenta ladeiras encaixadas e con pendente de moderada a moi forte, mentres que a segunda, situada ao oeste, presenta unha forma máis aberta e suave e con pendentes moderadas.

Canto ao sistema textural, e dicir, os elementos antrópicos e da biocenose que tapizan a estrutura, a lectura resulta algo máis complexa, xa que conviven situacións diversas nun espazo reducido de territorio, froito da herdanza rural do pasado e os cambios recentes nas formas de utilización do solo. Así, nas escenas que miran de sur a norte, ou ascendentes, destacan os elementos antrópicos das urbanizacións nas cotas superiores, onde ten moita presenza as edificacións de vivendas situadas en ladeira (urbanización “Os Tilos”) e a vexetación que se mestura. Porén, en cotas inferiores, a textura transita cara a elementos naturais e propios do medio rural, como son o mosaico de cultivos e zonas forestais e asentamentos de orixe rural como o núcleo de Covas e os casais situados ao norte del.



Escena nun plano de visión intermedio e lixeiramente ascendente

Nos planos de visión que van de norte a sur, ou descendentes, a textura resulta a característica do medio rural das terras de Santiago: a vista ábrese cara ao mosaico agrogandeiro, con texturas e cores que cambian coas estacións debido aos cultivos e á vexetación caducifolia dos bosquetes e sebes, os cales están a adquirir maior protagonismo por mor da dinámica actual de abandono do campo. A suavidade do relevo fai que as vistas se abran cara a planos de visión afastados, coa silueta final do Pico Sacro.



Escena nun plano de visión intermedio-afastado e lixeiramente descendente

En planos de visión de curto alcance dáse unha insólita variedade de imaxes. Dende escenarios de gran naturalidade, caso da unidade do bosque de ribeira no fondo do val do Covas, ata escenarios propiamente urbanos, pasando por outros como o forestal (monte) ou o agrícola. Uns dos retos para a boa integración desta urbanización no entorno radica en ser sensible a estas realidades.





5.3. RISCOS NATURAIS E/OU TECNOLÓXICOS

Risco de incendio forestal

Consultado o PLADIGA observase que Teo pertence ao Distrito forestal III e, mesmo, atopase dentro das zonas delimitadas como Zonas de Alto Risco de Incendio.

Porén, o Sector sitúase nunha zona de característica rururbana onde a presenza de áreas forestais queda reducida a pequenos ámbitos descontinuos de eucaliptal e piñeiral. Polo tanto, o risco de incendio considérase baixo sempre que sexan adoitadas as distancias de seguridade entre as vivendas da urbanización e os bosquetes existentes na zona sur de contacto do sector co solo rústico.

6.- EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES. VALORACIÓN DAS ALTERNATIVAS

Os efectos que o Plan vai producir nas variables do medio e nos elementos estruturantes do territorio analízanse de seguido, baixo a comparativa das tres alternativas propostas.

Consumo de solo e topografía

En relación á cantidade de solo ocupado ou artificializado e ao grao de alteración topográfica do solo, a Alternativa 0 ten o mínimo impacto, xa que o proceso de urbanización non se leva a termino.

A Alternativa 1 resulta ter maior afección que a 2 xa que aumentase a superficie transformada por viais. Ademais, a traza do vial previsto na Alternativa 1 semella que vai xerar certos desmontes e terrapléns por mor da elevada pendente do terreo.

Ciclo hídrico

O desenvolvemento urbanístico do Sector ten unha moderada afección nas variables do ciclo hídrico. Dado que a canle do Rego de Covas vai ser respectada, deixando os terreos da cunca calificados de zona verde, as variables a ter en conta van ser dúas: o consumo de auga e o nivel de infiltración das augas de choiva no terreo.

A Alternativa 0 non semella ter afección, en tanto que ao non haber desenvolvemento urbanístico, non hai consumo de auga nin ocupación do solo.

En relación ao consumo de auga, as alternativas 1 e 2 teñen a mesma afección. O consumo de auga sería de 84.375 litros/día, tendo en conta un número máximo de 125 vivendas, unha dotación de 270 litros/hab/día (segundo o PSHGC) e adoitando un estándar de 2,5 habitantes por vivenda.

En relación ao grao de infiltración de auga de choiva no chan, a Alternativa 2 semella ter menos afección xa que a superficie a impermeabilizar (viario) é menor.

Materia e enerxía

Os fluxos de materia e enerxía teñen unha moderada repercusión en relación ao desenvolvemento urbanístico deste sector. Considérase que o efecto está directamente relacionado co número de vivendas, xa que a maior número de vivendas, maior consumo de materia e de enerxía. Neste sentido a Alternativa 0 ten menos impacto nestas variables.

Emisións contaminantes e xestión dos residuos

Do mesmo xeito que as variables anteriores, as emisións contaminantes e a xeración de residuos aumenta co número de vivendas e coa presenza de maior número de vehículos.

A Alternativa 0 ten menos impacto nestas variables.

Medio social e económico

As afeccións ao medio social e económico son de difícil cuantificación. Na opción de non acometer o proceso de desenvolvemento urbanístico, o impacto semella ser negativo pois perdese a oportunidade de reforzar o tecido social, crear novas dotacións e vivenda protexida. Porén, no caso das alternativas 1 e 2, o PXOM de Teo fala da oportunidade de reforzar a masa social do barrio de “Os Tilos” e do interese inmobiliario desta parte de territorio metropolitano, dotado de boas comunicacións coa cidade central. Neste senso, tras a crise económica que afectou severamente ao sector da construción, considerase que o rexurdimento da actividade inmobiliaria planificada, pode ter efectos económicos positivos no sector servizos e na construción, contribuíndo a crear postos de traballo, a lo menos, dun xeito temporal. Ademais, o crecemento urbano leva aparelado a creación de novas dotacións públicas e vivenda social.

Medio natural, medio rural e medio urbano

O análise das afeccións ao medio natural e rural e ao medio urbano precisa de entender que o Sector ocupa unha posición límite e de transición entre o medio urbano

(Urbanización “Os Tilos”) e o medio rural. Mesmo que, tras o abandono da actividade agraria en gran parte do sector e o seu entorno inmediato, a cualidade rural do territorio entra en dinámicas de abandono e renaturalización da terra. Isto produce novos espazos de interese natural que deben ser tidos en conta.

En relación á Alternativa 0, considerase que a opción de non desenvolver o Sector ten, a priori, un efecto positivo para o medio natural, en tanto que o proceso de naturalización segue o seu curso. Este fenómeno observase especialmente na cunca do Rego de Covas co desenvolvemento da vexetación de ribeira e da carballeira, tanto no fondo do val, na chaira aluvial, como nas ladeiras inmediatas de uso forestal. Por outra banda, na hipótese de non desenvolvemento, perdese a oportunidade de mellorar aspectos do bordo urbano que recaen sobre os terreos do sector: ampliación de equipamentos e zonas verdes, mellora da rede viaria de evacuación cara á autopista, control do tráfico,...

As alternativas 1 e 2 semellan ter mellor acollida xa que o medio natural vai ser respectado e potenciado naquelas zonas de maior interese, como é a cunca do Rego de Covas. Mesmo o medio urbano vai ser reforzado na súa estrutura de borde coa mellora da rede viaria, creación de grandes superficies destinadas a zonas verdes e coa ampliación e mellora dos equipamentos existentes.

A Alternativa 2 semella ter vantaxes sobre a 1 en tanto que a estrutura viaria que se propón resulta máis racional e menos agresiva co medio natural, xa que conserva a rede viaria existente sen afectar á vexetación de interese.

Infraestruturas de transporte e mobilidade

Coa construción da estrada autonómica AC-537 as posibilidades de acceso da poboación da urbanización “Os Tilos” á autopista Santiago-Ourense (AP-53) melloraron considerablemente. Este feito provocou cambios nos fluxos de tráfico nesta zona, no senso de que a tradicional evacuación cara ao norte (estrada autonómica AC-841) cambiou cara ao sur, coa intención de coller a autopista para os desprazamentos coa cidade de Santiago. Este novo escenario ten diferente grao de afección segundo as alternativas que se manexan:

Na hipótese de non realizar o Plan, perpetuase no tempo unha situación deficitaria na rede viaria, que ven provocada polo actual reparto do tráfico entre a Rúa Bidueiro e a pista de Covas (actual viario que atravesa o Sector) na evacuación cara a glorieta de acceso á estrada AC- 537. Porén, mentres que a Rúa Bidueiro ten unha sección e trazado de calidade, non así a pista de Covas, a cal adoece dunha sección mínima e da existencia dun itinerario peonil e que, unido á forte pendente lonxitudinal, a converte nun vial inseguro e de escasa funcionalidade.

As alternativas 1 e 2 constitúen unha oportunidade de mellora da vialidade interior ao Sector, xa que procederíase a urbanización dende unha perspectiva de mellora do tráfico e da mobilidade, en especial a mobilidade peonil e adaptada, minimizando os condicionantes dunha topografía moi adversa.

A Alternativa 1 resolve peor o problema que a Alternativa 2, xa que reproduce a proposta indicativa do PXOM de rectificación da traza da pista de Covas. Esta traza ten un desenvolvemento lonxitudinal con pendentes que acadan o 16%, motivo polo cal considerase que a Alternativa 2 é a mellor opción pois actúa sobre o vial existente, mellorándoo.

Patrimonio cultural

Segundo se desprende da información sobre o patrimonio histórico e cultural e, consultados os inventarios e realizado traballo en campo, cabe afirmar que non existe afección ao patrimonio derivado do proceso urbanizador do Sector.

Paisaxe

O crecemento urbano produce sempre afeccións á paisaxe, toda vez que se altera a estrutura física, biótica e antrópica dunha porción de territorio por mor da introdución de novos elementos e a substitución doutros. Os elementos texturais sofren máis alteración que os estruturais xa que a urbanización actúa basicamente na cobertura do solo. Imos analizar de que xeito e en que grao afecta o desenvolvemento deste Sector.

A Alternativa 0 ou a hipótese de “non crecemento urbano”, semella ser a opción que menos afecta á paisaxe. Neste caso, a situación actual da paisaxe e as dinámicas marcan a pauta para o análise. O estado actual da paisaxe considerase aceptable, se ben, existen algúns elementos de distorsión producidos no seu día pola urbanización “Os Tilos”, un deles é a conformación dos seus límites, no seu contacto co solo rústico, susceptibles de mellora mediante a continuación da urbanización. Outro é a concentración de volume edificado na zona de vivenda unifamiliar, onde botase en falta máis separación entre vivendas ou a existencia de vexetación integradora.

A dinámica da paisaxe na zona urbanizable vai estar caracterizada polo abandono definitivo das labores agrícolas e pola renaturalización do solo. Este fenómeno xa se está a dar na parte nororiental do ámbito (cunca principal do Rego de Covas) e considerase que ten un efecto positivo dende o punto de vista do medio natural e a biodiversidade.

Na hipótese das alternativas 1 e 2, as afección virán dadas pola alteración da cobertura do solo nos ámbitos destinados á urbanización (rúas) e á edificación (parcelas lucrativas e de equipamento). En planos de visión intermedio, a volumetría e posición dos edificios será o elemento textural de maior impacto mentres que en planos de visión próximos cobrará protagonismo a calidade da urbanización e o deseño das edificacións. Polo tanto, moitos dos impactos producidos na paisaxe do ámbito dependerán da calidade da actuación, da tipoloxía edificatoria elixida, do grao de ocupación e volume das edificacións, da preservación dos espazos de valor, etc. Non se aprecian diferencias significativas entre estas dúas alternativas en relación á paisaxe.

CONCLUSIÓNS

A non execución do plan supón non ter en conta as previsións de crecemento urbano previstas no planeamento xeral, o cal estableceu a determinación en base ás posibilidades, oportunidades e interese no entorno da urbanización “Os Tilos”. A non execución ten algúns efectos negativos nas variables do medio urbano e social, xa que se perde a oportunidade de mellorar situacións deficitarias do bordo urbano, mobilidade, creación de dotacións públicas e creación de vivenda social. Por outra banda, existen efectos neutros canto ás variables do consumo (solo, enerxía, residuos, contaminación, etc), xa que non hai consumo.

A execución do Plan ten en contra as variables do consumo e da paisaxe, se ben, como se exporá máis adiante, adoitaranse medidas de deseño que minimicen estas afeccións. A favor están os efectos nas variables da mobilidade, do medio urbano, social e económico, os cales contribuirán a mellorar a calidade de vida das persoas, en especial, as que residen no entorno e no interior do ámbito.

A Alternativa 1 ten menos vantaxes que a Alternativa 2 xa que a traza viaria non supón melloras na mobilidade, ocupase máis superficie de solo e eliminase vexetación de valor.

Por todo o expresado, elíxese como proposta de Plan a Alternativa 2.

7.- EFECTOS SOBRE OS PLANS SECTORIAIS E TERRITORIAIS CONCURRENTES

Directrices de ordenación do Territorio

As Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) dan cumprimento ao mandato da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de Ordenación do territorio de Galicia, que establece os obxectivos e instrumentos mediante os cales se desenvolverá a ordenación territorial da Comunidade Autónoma, co obxectivo de:

“...favorecer a utilización racional do territorio galego e protexer o medio natural, mellorar a calidade de vida e contribuír ao equilibrio territorial, regular os diferentes instrumentos de ordenación do territorio, o seu contido e relación de interdependencia, así como as canles procedimentais para a súa elaboración e réxime de vixencia, modificación e revisión”.

Así pois, as DOT teñen como finalidade básica a definición dun modelo territorial para Galicia, que sirva de guía orientadora e cohesiva das actuacións sectoriais que se propoñan.

Nas Directrices de Ordenación do Territorio defínense catro niveis:

- Sistema de grandes cidades (rexións e áreas urbanas)
- Sistema urbano intermedio
- Nodos para o equilibrio do territorio
- Resto de núcleos de importancia municipal

As urbanizacións de Os Tilos e Montouto atópanse no espazo metropolitano da cidade de Santiago, capital de Galicia e nodo de calidade urbana. Segundo as DOT, Santiago é unha cidade que soubo aproveitar as súas oportunidades baixo a herdanza de dous valores: o patrimonio cultural e a universidade. Isto, unido ao fenómeno da capitalidade administrativa de Galicia, creou as claves para un desenvolvemento coherente e ordenado. Se ben, en relación ás dinámicas metropolitanas, as DOT son críticas co proceso de crecemento centrífugo, e din o seguinte:

“Na última década emerxeu un notable proceso de densificación urbana supramunicipal, trasladando o crecemento aos municipios da contorna á vez que a cidade central experimentaba un certo estancamento na súa poboación. A iso contribuíu decisivamente, máis que a propia magnitude do crecemento urbano, as singulares características urbanas de Santiago de Compostela, que esixe condicións moi especiais ao desenvolvemento urbanístico.

O resultado foi a saída cara aos municipios lindeiros, esencialmente Ames, Teo, Vedra, Brión, O Pino, Oroso e Boqueixón, dunha parte importante das novas demandas residenciais e tamén dalgúns dos espazos de actividade económica. O resultado nestes municipios foi un crecemento urbano moi rápido e pouco ordenado sobre uns espazos que, ata hai pouco tempo, presentaban trazos tipicamente rurais, o que está desvirtuando o carácter das periferias da capital, cunha crecente presenza de urbanización lineal

seguindo as estradas e áreas intercaladas de urbanización difusa que se superpón ao disperso rural e crea problemas crecentes en canto á adecuación das infraestruturas, á baixa sustentabilidade e ao tratamento da imaxe urbana. Esta circunstancia fai moi recomendable que estes concellos se agrupen de forma voluntaria para contribuír á planificación territorial da Área urbana a partir dun PTI no que se recollan os seus caracteres territoriais específicos e as súas necesidades de planificación e ordenación no tocante a infraestruturas básicas, a servizos públicos municipais, rede de espazos verdes ou a transporte colectivo.”

No proceso de planificación, ha de terse en conta as determinacións do apartado 2.1.4 da Normativa das DOT, sendo ao noso xuízo máis relevantes, as seguintes:

- *i. Determinar as áreas ou elementos que, polos seus valores e función ambientais (incluíndo os culturais), deban ser obxecto de protección, procurando a correcta integración no conxunto das áreas estratéxicas de conservación e no conxunto de ámbitos de interese do patrimonio cultural. Procurarase a formación de corredores ecolóxicos e prestarase especial atención aos espazos naturais, ás zonas costeiras e aos elementos do patrimonio cultural.*
- *l. Fixación dos usos do solo e o equilibrio entre as distintas partes do territorio, baixo a perspectiva da súa sostibilidade, baseándose para iso na “capacidade de carga” entendida como a aptitude dun territorio para soportar un nivel de intensidade de usos sen que, en ningún caso, se produza un proceso de deterioración ambiental, social ou cultural.*
- *n. Definir medidas de mellora do metabolismo urbano co obxectivo de reducir a pegada ecolóxica destes ámbitos e incrementar a súa sostibilidade.*

Se ben, aínda que ditas determinacións teñen mellor encaixe nos instrumentos de planeamento xeral, son referencias a ter en conta, no posible, no planeamento de detalle.

8.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVER, REDUCIR OU CORRIXIR EFECTOS NEGATIVOS DA APLICACIÓN DO PLAN

Ocupación do solo e adaptación topográfica

O obxectivo é acadar unha solución de implantación da urbanización e da edificación que ocupe a menor superficie de solo posible, en equilibrio con outras variables como son a integración paisaxística. Mesmo, a mínima alteración topográfica no proceso de implantación de edificios e espazos públicos.

Como medidas a incorporar no deseño do Plan, establécense as seguintes:

- A rede viaria deseñarse baixo o criterio de mínima ocupación e de adaptación á topografía.
- A edificación implantarase no chan de xeito que non haxa que proceder a grandes movementos de terra.
- A superficie ocupada pola edificación será a mínima posible en equilibrio coa altura máxima permitida, ponderando en todo caso a proporción de aproveitamento a materializar en catro ou tres plantas.
- A superficie da parcela non ocupada pola edificación ou por pavimentos necesarios para garantir a seguridade e acceso aos edificios deberá estar axardinada.

- As zonas verdes ou espazos libres de nova creación serán espazos axardinados ou naturalizados coa pavimentación mínima e necesaria para os itinerarios peonís ou áreas de xogo ou de recreo.

Ciclo hídrico

Para reducir a afección ao medio hídrico establécense as seguintes medidas:

- Procuraranse as maiores superficies con características adecuadas para a infiltración da auga de choiva, mediante o axardinamento de espazos non ocupados pola edificación, emprego de pavimentos filtrantes en áreas de aparcadoiro e implantación de técnicas de drenaxe sostible.
- As instalacións de abastecemento de auga na urbanización e nos edificios deseñaranse baixo os principios de eficiencia e aforro.

Transporte e mobilidade

A proposta do Plan respecto á estrutura viaria ten en conta a mellora da vialidade, tanto dende o punto de vista da seguridade e a calidade, como da inclusión dos modos de desprazamento alternativos. A proposta contén actuacións que melloran a mobilidade alternativa mediante a creación dun carril bici e novos itinerarios peonís que facilitan a comunicación do Sector co exterior.

En relación ao aparcamento, a proposta mellora a problemática actual en torno ao polideportivo municipal, creando un aparcadoiro público e espazos para buses.

Aplicarase a vixente lexislación en materia de accesibilidade en aqueles espazos públicos de nova creación.

Non se contemplan máis medidas das xa incluídas no propio proceso de planificación.

Recuperación e potenciación do medio biótico

A urbanización respectará no posible os elementos naturais de valor, en especial a vexetación susceptible de ser afectada pola construción ou ampliación da rede viaria ou das edificacións. Plantaranse novas árbores nos espazos públicos e privados. Conservaranse os bosquetes e sebes existentes de vexetación autóctona.

As zonas verdes da parte nororiental do Sector (cunca do rego de Covas), manteranse nas súas condicións naturais, respectando a vexetación autóctona. O nivel de urbanización será o mínimo imprescindible, acorde á súa naturalidade actual.

Medidas tendentes ao aforro de enerxía

Os proxectos de edificación deseñaranse baixo principios de eficiencia enerxética.

O alumado público empregará como fonte a enerxía solar e deberase calcular con criterios de racionalidade e eficiencia.

Lembrarase a necesidade de cumprimento do Código Técnico da Edificación en materia de fontes de enerxía alternativa.

Os proxectos incorporarán medidas tendentes a reducir as necesidades enerxéticas integrando o deseño bioclimático na arquitectura (orientación, materiais, illamento térmico, etc.), elementos de aproveitamento enerxético dos recursos autóctonos e renovables, así como unha xestión directa do uso racional da enerxía.

As edificacións que se proxecten integrarán estratexias de ecoarquitectura ou arquitectura sustentable que conleven a redución dos consumos enerxéticos e de auga, así como o emprego de enerxías renovables.

Medidas encamiñadas á redución das emisións contaminantes

Evitarase a contaminación lumínica mediante un alumeado público e privado axustado e eficiente tanto nos espazos públicos como nas zonas comúns privadas..

As edificacións incorporarán instalacións de calefacción que teñan en conta a baixa emisividade en contaminantes, en especial o CO₂. Priorizarase o deseño bioclimático fronte ao emprego de instalacións de aire acondicionado.

Integración paisaxística

En base á proposta elixida no proceso de selección de alternativas e coa finalidade de afondar na integración paisaxística da urbanización, establécense as seguintes medidas:

- Os bloques de vivenda colectiva implantaranse deixando suficiente distancia entre eles (como mínimo o equivalente a altura do edificio de maior altura). Serán de proporciones rectangulares, con directriz principal o máis coincidente posible coa directriz das curvas de nivel.
- As propostas arquitectónicas serán diferentes en cada rueiro ou parcela. Evitarase a repetición de edificios iguais.
- Os materiais de acabado serán duradeiros e adaptados ás solicitudes da climatoloxía, porén, evitaranse os materiais reflectantes ou brillantes tipo aceiro inoxidable ou outros metais brillantes para os paramentos. As cores estarán adaptadas á Guía de cores e materiais da Xunta de Galicia, segundo a zona xeográfica.
- Os peches dos ámbitos residenciais en complexo inmobiliario ou condominio serán acordes aos da área xeográfica. Tomarase como referencia de deseño a Guía de caracterización e integración paisaxística de valados da Xunta de Galicia.
- A urbanización dos espazos públicos será de calidade suficiente no tratamento dos espazos de circulación e pavimentos, zonas axardinadas, mobiliario urbano, etc.
- Os espazos libres, públicos e privados, serán plantados con especies arbóreas autóctonas e adaptadas ao lugar co obxecto de integrar a edificación e a urbanización. Prohibiranse expresamente as especies alóctonas catalogadas como especies exóticas invasoras.

Medidas de prevención de incendios

Tense en conta a lexislación sectorial en materia de protección contra incendios nas edificacións e en materia forestal e de prevención e defensa contra os incendios forestais. A este respecto, deixarase unha banda de 25 m de separación rareada entre a edificación e o arboredo, segundo a esixencia do Código Técnico da Edificación CTE-SI 5.

9.- MOTIVACIÓN DA APLICACIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA

A planificación proposta afecta a unha área de territorio de escasa entidade. O contido da planificación consiste na modificación dunha ordenación pormenorizada.

En relación á lexislación de avaliación ambiental, existen dous motivos para a aplicación do modelo simplificado:

- A planificación non constitúe marco para a futura autorización de proxectos legalmente sometidos a avaliación de impacto ambiental.

- Non afecta a espazos pertencentes á Rede Natura 2000

Segundo o disposto na *Ley 21/2013 de 21 de decembro de Evaluación Ambiental*, unha planificación destas características podería encaixar no procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

10.- MEDIDAS PARA O SEGUIMIENTO AMBIENTAL DO PLAN

A *Lei 21/2013 de 21 de decembro de Evaluación Ambiental* determina que a declaración de impacto ambiental ou o informe de impacto ambiental poderá definir, en caso necesario, os requisitos de seguimento para o cumprimento das condicións establecidas nos mesmos. A estes efectos, o promotor deberá remitir ao órgano substantivo, en caso de que a declaración de impacto ambiental ou o informe de impacto ambiental así o determinen, un informe de seguimento sobre o cumprimento das condicións ou das medidas correctoras e compensatorias establecidas ao respecto na declaración ou informe de impacto ambiental.

Considerando o limitado e específico do alcance e contido deste plan parcial e considerando que as variables afectadas máis significativas son corrixidas ou compensadas na fase de urbanización e edificación, propónse **non realizar** un seguimento ambiental do proceso.

NOVIEMBRE DE 2019
OS ARQUITECTOS,



Asdo.: Ángel Luís Monteoliva Díaz



Asdo.: Iñigo de Miranda Osset



Asdo.: Pablo Mella Sánchez