

INDICE

1.0.INTRODUCCIÓN

- 0.1.Antecedentes
- 0.2.Bases Legais
- 0.3.Plan de sectorización: documentos.

1.1.MEMORIA XUSTIFICATIVA

- 1.1.Oportunidade do plan
- 1.2.Xustificación do plan

1.2.MEMORIA URBANÍSTICA

- 2.1.Determinacións da Lei 9/2002.
- 2.2.-Determinación do plan xeral de ordenación municipal.
- 2.3.Obxecto e determinacións do Plan de Sectorización.

1.3.MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1.Obxectivos e criterios da ordenación.
- 3.2.Planeamento de aplicación:
 - 3.2.1.Lei 9/2002 e modificación por Lei 15/2004.
 - a).Réximen de uso global.
 - b).Condicións da ordenación e urbanización
 - c).Reservas de solo
 - d).Cesións o concello
 - e).Previsión de vivendas protexidas
 - f).Aproveitamentos
 - 3.2.2.Impacto no medio natural
 - 3.2.2.1.Estudio de sostibilidade ambiental e impacto paisaxístico

I.4.ANEXOS

ANEXO 1. CONVENIO ENTRE O IGVS, XESTUR PONTEVEDRA E O CONCELLO DE LALÍN PARA A PREPARACIÓN DA 4ª FASE DO PARQUE EMPRESARIAL LALIN 2000.

ANEXO 2. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ANEXO 3.RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

ANEXO 4. INFORME EMPRESA SUBMINISTRADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO E SANEAMIENTO.

ANEXO 5. CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRENO E ANÁLISIS DE INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL

ANEXO 6. INFORMES SECTORIAIS

ANEXO 7. INFORME ALEGACIÓNS.

ANEXO 8. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/1997, DE 20 DE AGOSTO DE ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS NA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA.

ANEXO 9. INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL(4ª FASE) DO CONCELLO DE LALÍN.

I.0.INTRODUCCIÓN

1.0.INTRODUCCIÓN

Dacordo co previsto na lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Redáctase a presente memoria que comprende todos os aspectos esixidos pola normativa xeral de aplicación e aqueles outros específicos contidos no Plan Xeral de Ordenación Municipal vixente en Lalín para ó solo Rústico Común de Desenvolvemento (SR-D).

0.1.Antecedentes

O Instituto Galego da Vivenda e Solo suscribiu en data 8 de xuño de 2005 un convenio con Concello de Lalín e Xestur Pontevedra para a preparación da 4ª Fase do parque empresarial Lalín 2000.

En data 3 de xuño de 2006, Xestur Pontevedra convocou o oportuno concurso de asistencia técnica para a redacción de proxecto de sectorización para ampliación do Parque Empresarial Lalín 2000, adjudicando os traballos a Inor S.L.

O día 28 de Xullo de 2006 fírmase contrato de asistencia técnica para a redacción do plan de sectorización e estudo de sostibilidade ambiental.

En data 20 de Novembro de 2006 , redáctase o presente PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL LALÍN 2000. 4ª FASE.

En base o informe de suxerencias do Concello de Lalín de data 2 de xaneiro de 2007 e dos informes sectoriais emitidos procédese a redactar o presente PLAN DE SECTORIZACIÓN MODIFICADO PARA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL LALÍN 2000. 4ª FASE.

En data 10 de marzo de 2008 , despois de emitidos os informes sectoriais pertinentes e realizada a exposición o público coa presentación de alegacións e contestación as mesmas redáctase o REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISORIA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL LALÍN 2000. 4ª FASE.

En data 24 de abril de 2008, despois de estudiado o texto Refundido para aprobación provisoria, recíbese informe municipal previo a esta , procedendo a realizar as modificacións precisas para dar cumprimento a este.

En data 21 de agosto de 2008 emitese a Memoria ambiental no procedemento de avaliación ambiental estratéxica do Plan de Sectorización por parte da Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible, procedendo a petición do Concello de Lalín a redacción de novo documento REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISORIA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL LALÍN 2000. 4ª FASE. SETEMBRO 2008.

En data 6 de outubro de 2008, despois de estudiado o texto Refundido para aprobación provisoria, emítase informe municipal previo a esta , procedendo a realizar as modificacións precisas para dar cumprimento a este.

En data 17 de outubro de 2008 a petición do Concello de Lalín procedese a redacción de novo documento REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISORIA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL LALÍN 2000. 4ª FASE. OUTUBRO 2008.

En data 2 de febreiro de 2009, emítase Informe previo a aprobación definitiva do Plan de Sectorización para a ampliación do parque empresarial(4ªFase) do Concello de Lalín, por parte da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes. Este informe polo seu carácter desfavorable leva consigo a subsanación das cuestións plantexadas no mesmo, para emisión de novo informe. Redáctase éste documento Refundido para Aprobación Definitiva do Plan de Sectorización.

0.2.Bases legais.

Este Texto refundido do Plan de sectorización redáctase seguindo as determinacións da lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Lalín.

O Plan xeral de ordenación urbana de Lalín aprobouse definitivamente con data 5 de Febreiro de 1999, publicado no BOP de 8 de Marzo de 1999.

En data 27 de Agosto de 2002 apróbase definitivamente o expediente nº 4 de modificación puntual do PXOM de Lalín publicado no BOP de 23 de Setembro de 2002, que leva consigo a modificación de 33,3 Ha de solo rústico común que pasan a ser calificadas con Solo rústico Común de Desenvolvemento (SR-D).

Por ser a aprobación do PXOM anterior a lei 9/2002 é de aplicación a disposición transitoria primeira no seu apartado d), que especifica que o solo urbanizable non sectorizado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico; “ *aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable non-delimitado.*” Por outra parte e no mesmo apartado especificase; “ *Nos municipios con plan xeral de ordenación municipal adaptado a Lei 1/1997, do solo de Galicia, os plans parciais e plans de sectorización que se aproben deberán acomodarse integramente o disposto nesta lei, coa particularidade de que serán de aplicación os usos e intensidades fixados polo plan xeral se é o caso.*”

0.3.Plan de sectorización: documentos.

Este Plan de Sectorización consta dos seguintes documentos:

DOCUMENTO I : MEMORIA E ANEXOS

ANEXO 1. CONVENIO ENTRE O IGVS, XESTUR PONTEVEDRA E O CONCELLO DE LALÍN PARA A PREPARACIÓN DA 4ª FASE DO PARQUE EMPRESARIAL LALIN 2000.

ANEXO 2. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ANEXO 3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

ANEXO 4. INFORME EMPRESA SUBMINISTRADORA DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO E SANEAMIENTO.

ANEXO 5. CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRENO E ANÁLISIS DE INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL

ANEXO 6. INFORMES SECTORIAIS

ANEXO 7. INFORME ALEGACIÓNS.

ANEXO 8. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/1997, DE 20 DE AGOSTO DE ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS NA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA.

ANEXO 9. INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL(4ª FASE) DO CONCELLO DE LALÍN.

DOCUMENTO II : ORDENANZAS REGULADORAS

Comprenden 68 artigos, tomándose como base as ordenanzas do Plan Parcial correspondente a 3º fase co fin de buscar a uniformidade de toda-las actuacións levadas a cabo no Parque empresarial Lalin 2000.

INDICE

1.-XERALIDADES

2.-REXIMEN URBANÍSTICO DO SOLO.

2.1.CALIFICACIÓN DO SOLO

2.2.DESENVOLVEMENTO DO PLAN DE SECTORIZACIÓN

2.3.PARCELACIÓNS

3.-NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.-NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.1.-CONDICIÓNS TÉCNICAS DAS OBRAS RESPECTO AS VÍAS PÚBLICAS

4.2.-CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.

4.3.-CONDICIÓNS HIXIÉNICAS.

4.4.CONDICIÓNS DE SEGURIDADE.

4.5.CONDICIÓNS ESTÉTICAS.

5.NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

DOCUMENTO III: PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO IV: AVALIACIÓN ECONÓMICA

Resume o custo aproximado da implantación dos servizos e a execución das obras de urbanización que ascende a un coste aproximado de SEIS MILLÓNS CINCOCENTOS CUARENTA E CATRO MIL CENTO TRINTA E TRES EUROS CON SESENTA E CATRO CENTIMOS (6.544.133,64 €) e o coste aproximado da expropiación ascende a TRES MILLÓNS OITOCENTOS TRES MIL CINCOCENTOS VINTECINCO EUROS E CINCUENTA E DOUS CENTIMOS (3.803.525,52 €)

DOCUMENTO V : PLANOS

Comprende os planos seguintes:

INFORMACIÓN.

- 1.I.1.SITUACIÓN
- 2.I.2.TOPOGRÁFICO ACTUAL
- 3.I.3.PARCELARIO EXISTENTE
- 4.I.4.PLANEAMIENTO VIXENTE

ORDENACIÓN.

- 5.O.1.ZONIFICACIÓN E USOS PORMENORIZADOS
- 6.O.2.PLANTA XERAL E ACCESIBILIDADE DA POBOACIÓN A EQUIPAMENTOS
- 7.O.3.REDE VIARIA SOBRE TOPOGRÁFICO
- 8.O.4.REDE VIARIA PERFIS LONXITUDINAIS, SECCIÓN TIPO
- 9.O.5.TERRENO ,PERFIS TRANSVERSAIS
- 10.O.6.ESQUEMA REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA, REGO E CPI.
- 11.O.7.ESQUEMA REDE DE SANEAMENTO FECAIS
- 12.O.8.ESQUEMA REDE DE SANEAMENTO PLUVIAIS
- 13.O.9.ESQUEMA REDE DE DISTRIBUCIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA
- 14.O.10.ESQUEMA REDE DE TELECOMUNICACIÓNS
- 15.O.11.ESQUEMA REDE DE ALUMADO PÚBLICO
- 16.O.12.PARCELARIO RESULTANTE
- 17.O.13.ZONAS PROTECCIÓN N-525. PLANTA XERAL
- 18.O.14. ZONAS PROTECCIÓN N-525. SECCIÓNS

I.1.MEMORIA XUSTIFICATIVA

1.1.MEMORIA XUSTIFICATIVA

1.1.Oportunidade do plan

A conveniencia de desenvolver o Plan de sectorización derivase da modificación puntual do PXOM de Lalín aprobado definitivamente pola Corporación municipal con data 27/08/02, que levou a consideración de pasar o solo rústico común lindante con parque empresarial lalín 2000 a solo rústico común de desarrollo, pola necesidade inminente de solo deste tipo.

Co fin de ampliar o solo industrial existente no polígono Lalín 2000, para posibilitar a implantación de novas empresas, e unha vez que se conta con demanda para as mesmas, levase agora a cabo o proceso para crear o solo demandado.

Ademais das condicións de tipo urbanístico prodúcense as económicas favorables pola actual marcha da economía que permiten a situación na zona de empresas con necesidade de creación ou ampliación. Incluso a existencia de empresas con necesidade de outras colaboradoras ou complementarias nos procesos productivos fan desta ampliación unha oportunidade de cerrar os procesos de deseño, fabricación e distribución.

1.2.Xustificación do plan

E posible redactar este plan de sectorización unha vez que aprobada a lei 9/2002 e súa modificación o solo que figura no plan como Solo non sectorizado, permítese desenvolver para obter tra-los trámites precisos un solo urbanizado sin a necesidade dunha adaptación do Plan xeral a nova lei.

Por esto considerase oportuno realizar agora este plan de sectorización que permitirá alcanzar os obxectivos marcados de dotar as empresas de solo para a súa implantación no concello o tempo que crea postos de traballo.

Unha vez emitido o informe de data 2 de febreiro de 2009, previo a aprobación definitiva do Plan de Sectorización para a ampliación do parque empresarial (4ª Fase) do Concello de Lalín, por parte da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes. Procédese a adaptación do Plan para o cumprimento dos aspectos recollidos no mesmo.

1.-No Texto Refundido para Aprobación Definitiva do Plan de Sectorización para Ampliación do Parque Empresarial de Lalín 4ª Fase, inclúese plano I.4 PLANEAMENTO VIXENTE, delimitando o ámbito sobre o plano de planeamento, no que unicamente non se reflicten os solos excluídos con motivo das alegacións e que non afectan a solos protexidos, recollendo o solo rústico de desarrollo e os lindes co polígono nas fases anteriores. En todo caso a alteración do ámbito redúcese a un 4,82% do total e menor o 5% permitido pola LOUG no seu artigo 62.2.

Os terreos sinalados como viais fora do ámbito, na zona sur grafiáanse dentro do ámbito e sumándose a superficie do mesmo.

Os sistemas xerais delimitados destinaranse a zona verde tal e como se reflicte no plano de zonificación e na memoria do Plan de Sectorización.

2.-A conexión norte proposta modifica parcialmente un espacio desenvolvido pola 3ª Fase do Parque empresarial como zona verde por tanto realizarase modificación puntual por parte municipal, ademais contarase con informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo, seguindo as determinacións do artigo 94.4 da LOUG.

A conexión oeste correspondente co viaducto que unía a rotonda de entrada o polígono anularase, desaparecendo por tanto a necesidade de modificación do PXOM nese punto.

3.- Unha vez que se modifica o vial norte de acceso o polígono cunha curvatura maior facendo desaparecer un dos viais do anel, a zona de arboredo que podería estar afectada queda incluída na área reservada a sistemas xerais, que esta destinada a zona verde. Tanto nos informes municipais como na tramitación medioambiental non se considerou desfavorable a ordenación inicial, que agora se mellora sensiblemente.

O feito da renuncia a realización do viaducto de conexión oeste, fai que a única posible incidencia nas zonas de arboredo desapareza no ámbito.

4.-A reserva de parcela para equipamento na súa situación norleste, resulta dunha petición municipal e conta con esta situación pola necesidade dun centro social para os núcleos de Cima do Alle, Ribas Altos, Fondo do Alle e Espiño, por tanto aínda que parece estar nunha situación marxinal nono está. Pódese observar no plano de planta xeral e accesibilidade da poboación a equipamento Plano 6.O.2. Por outra parte no plano de parcelario actual podemos observar que existe un vial perimetral o ámbito onde se comproba a conexión da parcela cos núcleos próximos.

O espacio libre situado o surlleste propónse agora como continuo tendo como función a separación ou creación de pantalla da actuación co núcleo de Espiño, cumpre as condicións de espacio maior de 1000 m² e a inclusión dun círculo de 30m de diámetro o tempo que cumpre as condicións de funcionalidade e accesibilidade.

As prazas de aparcadoiro segundo o decreto 35/2000 pode situarse en calquera punto das zonas reservadas expresamente ou no borde de vías. No plano de zonificación sitúanse as 6 prazas reservadas para o cumprimento da normativa de accesibilidade.

5.-Unha vez que Xestur non conta coa categoría de administración pública si debe ceder o concello o 10% do aproveitamento tipo e por tanto establececese na memoria es sitúase n planos esta determinación. Elimínanse as referencias na memoria e calcúlase este 10%.

6.-Apórtanse os informes de Fenosa e Telefónica, que por lei deben legalmente prestar os servizos baixo demanda establecendo o custo do mesmo.

7.-O Concello de Lalín xustifia en documento propio a existencia de crédito para ampliación da ETAP existente.

8.-Realízase a modificación das ordenanzas 54, 55 e 68 para determinar os cálculos de edificabilidade adaptados o art 46.6 da LOUG.

I.2.MEMORIA URBANÍSTICA

1.2.MEMORIA URBANÍSTICA.

2.1.Determinación da Lei 9/2002.

O presente Plan de Sectorización ten por obxecto o desenvolvemento completo do solo rústico común de desenvolvemento (SR-D) delimitado o Leste do parque empresarial Lalín 2000 aprobado na modificación puntual do PXOM en data 27/08/2002, cunha extensión superficial de 33,3 Ha.

A viabilidade da iniciativa queda garantida por estar prevista a súa execución pola empresa pública Xestur-Pontevedra S.A.

Seguindo as determinacións da lei 9/2002 a actuación terá unha axeitada conexión cos sistemas xerais os que deberá reforzar en caso de que actuación leve consigo unha falla nos servizos existentes. En todo caso a actuación como ampliación de polígono existente debe considerarse que conta na actualidade como conxunto con dous accesos dende a N-525, producíndose agora unha ampliación no viario interior do polígono que ven a conectar suficientemente a ampliación proxectada co conxunto existente.

2.1.1.Viario

O sistema viario da 4ª fase conectará co sistema interior do polígono Lalín 2000 na zona Norte co vial principal da 3ª fase e manterá o acceso a zona co que conta o linde sur dende a estrada N-525. Por outra parte nos lindes Leste e Sur os viais locais existentes delimitan a zona de actuación, propiciando unha ampliación na zona Sur determinada polas construcións e o carácter pavimentado na actualidade.

A sección transversal determinada para o interior da actuación é de 16,00 m , considerando dous carrís de circulación de 3,90 m dúas banda de aparcamento de 2,30 m, e dúas beirarrúas de 1,80 m, no caso en que non se permite o aparcamento as beirarrúas e zonas de retondas acadan unha cantidade de 3,00 m. e os carrís de 5,00 m. A segunda das vías surxe da ampliación do viario existente para alcanzar un vial de 12,00 m nos que se considera dous carrís de circulación de 4,00 m e dúas beirarrúas de 2,00 m, permitíndose o aparcamento solo na zona mais próxima o acceso.

A sección lonxitudinal ven determinada por unha pendente máxima do 8%, condicionada nos diferentes viais pola topografía pretendendo unha compensación de taludes e desmontes e plantexando en cada mazá dous niveis na implantación das edificacións.Facilítase a continuidade dos viais existentes nas dúas conexións e respétanse as pendentes existentes nos viais de borde. Nos planos correspondentes represéntanse as condicións anteriores.

Os materiais a usar serán pavimentos de aglomerado asfáltico para as zonas de tránsito de vehículos mentras ques e usarán solucións a base de formigóns con aditivos par as zonas peonís, tratándose os espacios de aparcamento e pasos de peons e outros con materiais diferenciados de transición que permitan o cumprimento da normativa de accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas, que se resolverá en todo caso no preceptivo proxecto de urbanización.

2.1.2. Abastecemento de Auga.

En contestación a solicitude de suficiencia dos servizos externos a actuación determinada pola lei 9/2002, recíbese informe da empresa subministradora Espina y Delfín S.L. na que se determina o punto de conexión na tubería FD de diámetro 200 mm, existente na zona Oeste, próxima a rotonda de acceso o polígono Lalín 2000 interpoñendo unha válvula reductora de presión DN-150, tal e como se recolle na documentación que se aporta no anexo.

Por outra parte e despois da consideración dun consumo estimado de 0,5 l/s /Ha o caudal preciso de 16,65 l/s estimado supón segundo a empresa un aumento do 20% respecto o caudal tratado pola estación depuradora de auga potable e por tanto neste caso sería necesario crear unha nova estación. As seccións de cada tramo apórtanse no plano correspondente.

2.1.3. Evacuación de augas residuais e pluviais.

Segundo co criterio existente no polígono o sistema será separativo, segundo o informe facilitado pola empresa Espina y Delfín S.L. no caso das augas residuais e pluviais realizarase conexión o punto determinado nas proximidades do restaurante Camiño de Santiago na marxen dereita da N-525 nas correspondentes arquetas. Os cálculos realizaranse en base a auga de consumo estimada de 16,65 l/s no caso das residuais e o rexímen pluviométrico pola superficie afectada no segundo dos supostos. O cálculo para os caudais de auga de chuva, por tratarse de zona industrial para pluviais o coeficiente de escorrentía será de 0,4 a aplicar na fórmula $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$ onde I é a intensidade de chuva en metro por segundo e hectárea, sendo n o número de anos de probabilidade de repetición e t o tempo en minutos de duración de chuva.

Os diámetros establécense nos planos correspondentes coas direccións e pendentes dos diferentes ramais.

2.1.4. Subministro de enerxía eléctrica e telefonía.

As empresas Fenosa e Telefónica conta na actualidade con implantación no polígono existente e estímase que a conexión será viable aínda que se defina no caso da enerxía eléctrica os centros de transformación precisos no proxecto de urbanización, fixándose o consumo previsto inicialmente en 200 KVA por Ha bruta. O alumbrado público cumprirá coas determinacións mínimas de accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas e en todo caso recolleránse nas condicións do proxecto de urbanización.

2.1.5. Ordenación do ámbito e tipoloxía edificatoria

A ordenación basase na regularidade das parcelas coas lóxicas adaptacións a topografía e a tipoloxía edificatoria gardará a coherencia coas construcións existentes no polígono actual, polo que se usarán as mesmas ordenanzas reguladoras en canto a edificabilidade, ocupación, materiais, altura máxima e todas as que poidan afectara a este criterio.

2.1.6.Ámbito e aproveitamento tipo

O Ambito do Plan de Sectorización concrétese nos terreos que xunto co 25% pertencente os sistemas xerais alcanza a cantidade de 316.960,46 m² que se presentan como area dos terreos dentro da delimitación, unha vez que se procedeu a regularización de lindes pola afección de terreos dun Plan especial na zona Leste lindante coa rotonda de acceso.

Consecuencia das alegacións exclúense do ámbito algunhas propiedades que sumadas en todo caso non acadan o 5% do ámbito por reducirse o mesmo en 16.039,54 m² o que supón un 4,82 %, cumpríndose por tanto o art 62.2 da lei 9/2002.

O aproveitamento tipo calcúlase segundo o determinado no artigo 114 da lei 9/2002 para o solo urbanizable establecéndose que o mesmo e o resultado de dividir o aproveitamento lucrativo total expresado en metros cadrados do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela.

Polo tanto teremos $155.692,93 \text{ m}^2 / 316.960,46 \text{ m}^2 = 0,4912$

2.2.-Determinación do plan xeral de ordenación municipal.

O PXOM clasifica como solo rústico común para o desenvolvemento os terreos situados o Leste do Parque empresarial Lalín 2000, despois da modificación de 27/08/2002 coas determinación seguintes:

Superficie do Ámbito.- 316.960,46 m²

Sector.- 253.450,72 m² no Plan 253.450,72 m²

25% Sistemas Xerais.-63.392,09 m² no Plan 63.509,74 m²

Edificabilidade máxima .- 0,6 m²/m²

O ámbito consitue unha unidade delimitada que proven de 8,8 Ha categoría SR-C1(Prados, cultivos e matorral) e 24,5 Ha de categoría SR-C2(Arbolado disperso).

As modificacións de superficies veñen determinadas pola exclusión do ámbito determinado pola aceptación de alegacións dalgunha das parcelas iniciais.

O aproveitamento urbanístico non supera o determinado polo PXOM e o uso será o industrial e os compatibles que se establecen.

As condicións particulares do solo rústico común para o desenvolvemento SR-D, estableceuse no artigo 240.Normas de aplicación do PXOM que se viron modificadas pola publicación no BOP de 23/9/2002, aínda que esta non afecta por tratarse dunha actuación pública con carácter industrial.

2.3. Obxecto e determinacións do Plan de Sectorización.

O plan de Sectorización da 4ª Fase de ampliación do parque empresarial Lalín 2000 promovido por Xestur Pontevedra S.A. desenvolve as determinacións do PXOM e as da lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, segundo o establecido polos artigos 66 e 67, así como os artigos relacionados artigos 47,57 e 64 da mencionada lei.

I.3.MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.Objectivos e criterios da ordenación.

O plan de Sectorización da 4ª Fase de ampliación do parque empresarial Lalín 2000 promovido por Xestur Pontevedra S.A.desenvolve as determinacións do PXOM e as da lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, segundo o establecido polos artigos 66 e 67, así como os artigos relacionados artigos 47,57 e 64 da mencionada lei.

O obxectivo da ordenación proposta e plantexar un crecemento ordenado, en continuidade co solo urbano existente e dando continuidade a esquema guiado polas vías principias nas que se apoian as vías que dan lugar a ordenación interior da zona.

Proponse unha ordenación conservando as liñas xerais dos viais existentes, que se amplian o tempo que se trata de preservar os cauces e zonas asociadas para identificalas coas zonas verdes e así non modificar básicamente a topografía actual.

As reservas dotacionais que se implantarán no sector situáanse cun fácil acceso interior. O equipamento situado no extremo leste aínda que parece estar en situación periférica, surxe como petición expresa do Concello como reserva para usos culturais vinculados a parroquia de Filgueira, quedando os núcleos rurais próximos vinculados directamente a través de viais existentes, tal e como se pode apreciar no plano de situación dos equipamentos no entorno proximo.

O vial de acceso en dirección norte sur a esta ampliación en forma de arco permite un maior grado de conservación da masa forestal existente , atendendo o informe de data 2 de febreiro de 2009, por parte da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes. A superficie reservada os sistemas xerais, que se destinarán a zona verde unida a das fases anteriores do desenvolvemento do polígono, pretende unha gran bolsa no corazón da totalidade do polígono.

En canto a zona verde correspondente as dotacións esta crea unha maior protección das poboacións próximas, cunha banda verde de transición cunha maior integración das futuras edificacións a implantar, seguindo os criterios do estudio de sostenibilidade.

3.2.Planeamento de aplicación:

3.2.1.Lei 9/2002 e modificación por Lei 15/2004.

a).Réximen de uso global.

Cumpriranse as determinacions dos artigos 66 e 67 da lei 9/2002, así como os artigos relacionados artigos 47,57 e 64 da mencionada lei.

A superficie mínima a desenvolver segundo o PXOM mediante plan parcial será de 30.000 m2, permitindo simultaneamente a implantación de dotacions de equipamentos recollidas na lei 9/2002.

Na sectorización plantexada a superficie mínima vese incrementada cumprindo tamén coa lei 9/2002 no seu artigo 49, por contar o ámbito con 31,69 Ha.

b).Condicións da ordenación e urbanización

A ordenación proposta trata de crear un esquema ordenado de crecemento baseado na regularidade das parcelas e no principio básico de acceso os servizos que se ordenan seguindo uns viais que crean unha continuidade nos sistemas xerais e espazos libres e zonas verdes. A urbanización trata de disminuir a densidade na proximidade a estrada N-525 plantexando unha maior concentración da edificabilidade na zona interior do ámbito. Os viais conectan interiormente cos actuais no parque empresarial o tempo que mediante un esquema de anel sirven a totalidade da superficie, reforzando o vial perimetral sur da actuación.

Será de aplicación nos proxectos de urbanización a regulamentación sobre accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas vixente no momento da aprobación dos mesmos.

c).Reservas de solo

Cumprense as determinacións do artigo, En cumprimento do artigo 46 da lei 9/2002, no seu apartado 5, no resto do solo urbanizable delimitado e non delimitado a superficie edificable total en cada sector non poderá superar para o uso industrial unha ocupación superior ás dúas terceiras partes da superficie do ámbito.

Por todo o anterior e considerando unha superficie do ámbito de 316.960,46 m² o total da ocupación será como máximo $\frac{2}{3} \times 316.960,46 = 211.306,97$ m²

As reservas municipais serán segundo o artigo 47 :

DOTACIONES

a)Sistema de espazos libres, parques e xardíns, áreas de ocio e outras.

A reserva mínima será do 10% da superficie do ámbito

$316.960,46 \times 0,10 = 31.696,05$ m² no Plan a reserva é de 34.733,31 m², ó obxecto de incluír a superficie de 2.335 m² de espazos libres públicos afectados pola realización proposta como viario público na Modificación do Plan Parcial da 3ª Fase do Parque Empresarial Lalín

b)Sistema de equipamentos públicos, sanitarios,asistenciais,educativos culturais, deportivos ou outros.

A reserva mínima será do 2% da superficie do ámbito

$316.960,46\text{m}^2 \times 0,02 = 6.339,21$ m² no Plan a reserva é de 6.342,71 m²

c) Prazas de aparcamentos de vehículos

USO Industrial

A reserva será de 1 praza por cada 100 m² edificados sendo a cuarta parte de carácter público.

Superficie máxima edificable 88.652,74 m²

Prazas de aparcamento $88.652,74 \text{ m}^2/100 = 887$ prazas

Prazas de aparcamento público $887/4 = 222$ prazas

USO Terciario

A reserva será de 2 prazas por cada 100 m² edificados sendo a quinta parte de carácter público.

Superficie máxima edificable 51.569,39 m²

Prazas de aparcamento $2 \times 51.569,39 \text{ m}^2/100 = 1.031$ prazas

Prazas de aparcamento público $1.031/5 = 206$ prazas

Total prazas públicas.- $222 + 206 = 428$ prazas

No Plan propónse a realización de 577 prazas, que superan en 149 prazas as esixencias normativas e incluíndo prazas específicas para vehículos pesados.

Segundo a Lei 8/1997 e o decreto 35/2000 que a desenvolve de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, corresponderían as seguintes:

200 a 1000 prazas.- $1/100$ prazas $577/100 = 5,77$ prazas

No plan reservanse 10 prazas adaptadas, que se sinalan no plano correspondente.

d). Cesións o concello

O 10% correspondente do aproveitamento tipo será de cesión o Concello.

Sendo por tanto 15.569,293 ua.

Para un uso con coeficiente de homologación de 1,3 e edificabilidade de 0,90 a superficie será:

10% do Aproveitamento 15.569,293 u.a.

Superficie edificable = 11.976,38 m²/m²

Superficie de parcela mínima = 13.307,09 m² no Plan 13.798,11 m².

e).Previsión de vivendas protexidas

Non se realiza esta por tratarse dunha actuación de tipo industrial, considerándose este uso incompatible co industrial

f).Aproveitamentos

O aproveitamento tipo calcularase seguindo as determinacions do artigo 114 da lei 9/2002. e por tanto será:

$$155.692,93 \text{ m}^2/316.960,46\text{m}^2= 0,4912$$

SISTEMAS XERAIS

A superficie de cesión para sistemas xerais correspondente con 63.509,74m² que supera o 25% determinado no Planeamento municipal destinarase a uso de Zona Verde.

3.2.2.Impacto no medio natural

3.2.2.1.Estudio de sostibilidade ambiental e impacto paisaxístico

Realízase o mesmo que se inclúe como anexo a este plan de sectorización e que establece o posible impacto sobre elementos naturais e paisaxísticos.

En Santiago de Compostela a 26 de Marzo de 2010



Asdo.: José P. Gosende Tuñas
O Enxeñeiro de Camiños
Colexiado nº 11.068

I.4.ANEXOS