



## ÍNDICE

<b>DOCUMENTO VIII-</b> .....	<b>2</b>
<b>MODIFICACIÓN DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO</b> .....	<b>2</b>
<b>I. MEMORIA</b> .....	<b>2</b>
1. OBXECTO .....	2
2. ANTECEDENTES.....	2
2.1. Normas Subsidiarias de Planeamento de Palas de Rei de 1.994 (NSP) .....	2
2.2. Modificación Puntual 1 das NSP de 21/09/2000 (MP1 NSP) .....	3
2.3. Modificación Puntual 1 do Plan Parcial de 01/02/2019 (MP1 PP) .....	4
3. INCIDENCIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE .....	5
4. DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO MODIFICADAS POLA APROBACIÓN DO PIA .....	6
4.1. Determinación da nova clasificación e cualificación do solo. ....	6
4.2. Normativa. ....	7
4.3. Documentación .....	7
4.4. Planos de clasificación e ordenación do solo .....	9
<b>II. PLANOS</b> .....	<b>10</b>



## I. MEMORIA

### 1. OBXECTO

O obxecto do presente documento é facilitar a modificación puntual dos instrumentos de ordenación municipal do Concello de Palas de Rei, neste caso, das Normas Subsidiarias de Planeamento (NSP) que se verían afectadas pola aprobación do Proxecto de Interese Autonómico (PIA).

Para dar cumprimento ó disposto no artigo 20.4 da *Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia*:

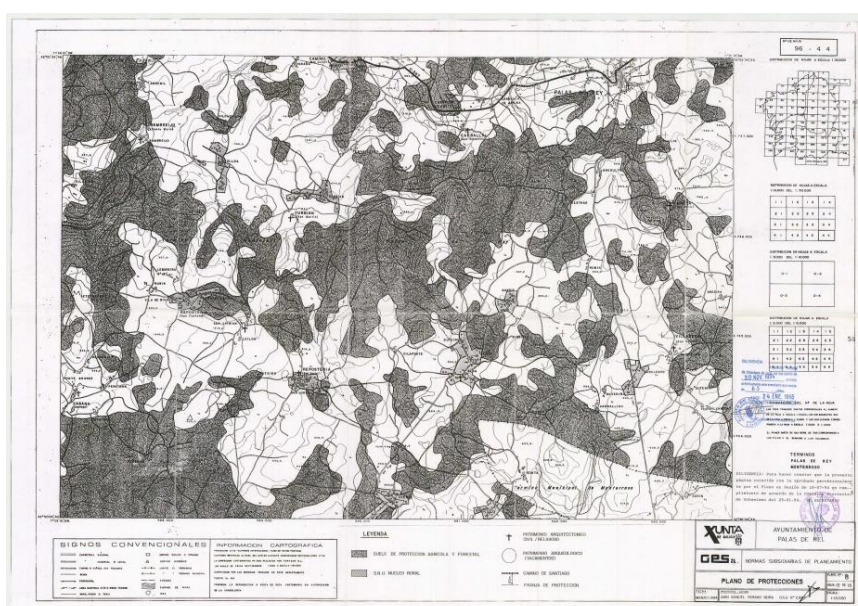
*"4. Nos supostos previstos na presente lei e con pleno respecto á autonomía municipal co fin de garantir a eficacia das determinacións contidas nos instrumentos de ordenación do territorio e os principios de celeridade, eficacia, simplificación administrativa e seguridade xurídica, tramitaranse simultaneamente, mediante un dos procedementos previstos no capítulo III desta lei, a aprobación do instrumento de ordenación do territorio e a modificación do planeamento urbanístico, nas cuestións estritamente afectadas polas determinacións do instrumento de ordenación territorial e para garantir a súa efectividade".*

Redáctase o seguinte documento onde se detalla o alcance das determinacións do planeamento afectadas polo PIA e se propón a modificación puntal a introducir no planeamento vixente.

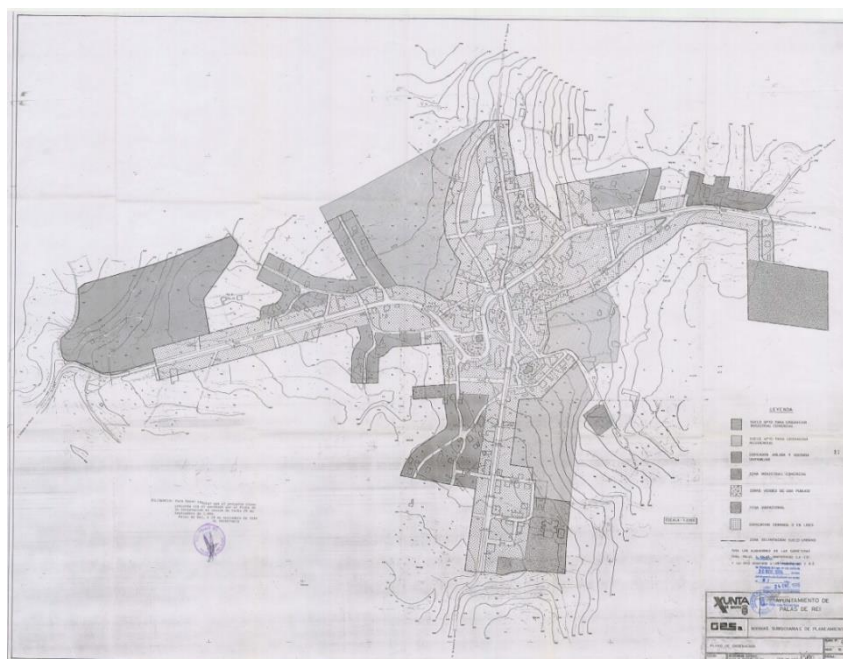
## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. Normas Subsidiarias de Planeamento de Palas de Rei de 1.994 (NSP)

O 30 de novembro de 1994, con publicación no BOP 1994-12-09 quedaban aprobadas as Normas Subsidiarias de Planeamento de Palas de Rei, onde a actual delimitación do Parque empresarial nas súas actuais Fase I e Fase II estaban clasificadas como Solo Non Urbanizable (SNU).



Plano de protección de Solo Non Urbanizable das NSP de 1990. Fonte: SIOTUGA



Plano delimitación do solo urbano das NSP de 1990. Fonte: SIOTUGA

## 2.2. Modificación Puntual 1 das NSP de 21/09/2000 (MP1 NSP)

**O Convenio do 25 de setembro de 1992, as Normas Subsidiarias de plan de Palas de Rei de 1.994 e a modificación puntual das mesmas do 21 de setembro de 2.000.**

Con data 25 de setembro de 1992 o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante IGVS) e o Concello de Palas de Rei asinaron un Convenio ó obxecto de promover unha actuación urbanística que dotase ó sinalado municipio dun solo de uso comercial e/ou industrial que respondese ás necesidades e expectativas do momento. Tendo en conta de que as entón e aínda hoxe vixentes Normas Subsidiarias de plan de Palas de Rei –aprobadas definitivamente o 30 de novembro de 1.994- (NSP) non prevían dita actuación procedeuse á modificación puntual das mesmas ó obxecto de clasificar e delimitar un solo apto para urbanizar de uso industrial, nuns terreos que as NSP clasificaban como solo non urbanizable. Así as cousas, a modificación puntual das Normas Subsidiarias de plan de Palas de Rei -a cal clasificaba e delimitaba un solo apto para urbanizar de uso industrial á marxe da estrada N-547 ó seu paso pola localidade e Palas de Rei- foi obxecto de aprobación definitiva polo Pleno da Corporación local en sesión de data 21 de setembro de 2.000. A mesma introducía diversas determinacións para o desenvolvemento do devandito solo entre as que destacan a conexión cos sistemas xerais, a relación das redes de servizo a establecer e as xa existentes, as intensidades e usos globais, as condicións de ordenación e edificación, e o sistema de actuación; prevendo para ese efecto unha normativa urbanística concreta dotada de 4 artigos.

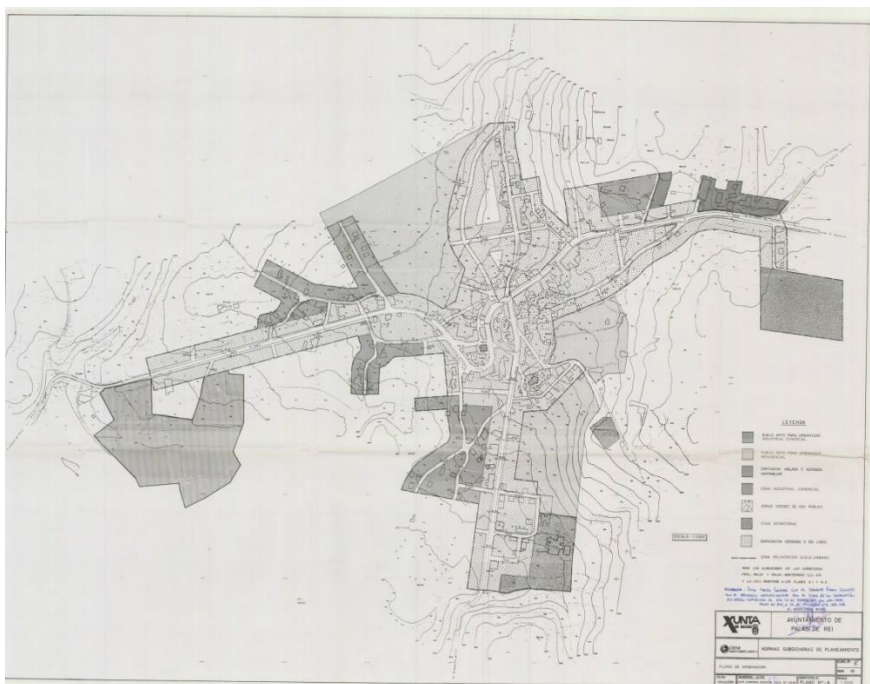
### **O Plan Parcial do 7 de marzo de 2.002.**

En sesión plenaria de data 7 de marzo de 2.002 apróbase definitivamente o Plan parcial do Parque Empresarial de Palas de Rei. Devandito documento obedece a un dobre obxectivo: por unha banda, dotar de contido e desenvolvemento ao Convenio suscrito o 25 de setembro de 1992 entre o IGVS e o Concello de Palas de Rei a medio do cal se acordaba a creación dun Parque Empresarial que dotase ó municipio de solo de uso comercial e/ou industrial de acordo cas necesidades e expectativas do momento; e, por outra, a de desenvolver instrumentalmente a modificación puntual



das Normas Subsidiarias de plan de Palas de Rei que fora aprobada definitivamente o 21 de setembro de 2.000; todo iso no marco normativo por entón vixente, encabezado pola Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia. Por tanto, é o referido documento -Plan Parcial- o que determina a ordenación detallada, as ordenanzas reguladoras, así como as normas da edificación dentro do ámbito da actuación.

Con posterioridade á aprobación definitiva do Plan parcial procedeuse á urbanización e edificación das parcelas resultantes da ordenación.



*Planeamento urbanístico vixente. Fonte: SITOUGA MP1 das NSP*

### 2.3. Modificación Puntual 1 do Plan Parcial de 01/02/2019 (MP1 PP)

Con data de 01/02/2019 aprobouse na sesión plenaria de forma definitiva Modificación Puntual do Plan Parcial do Parque Empresarial de Palas de Rei (Lugo).

O ámbito da presente modificación circunscríbese á realidade física que representa a parcela catastral 27040A001000270000UB, leira rexistral 14.095 do Rexistro da Propiedade de Chantada, circunscríbíndose a unha superficie de 21.159 m<sup>2</sup> incluída no ámbito do Plan parcial do Parque Empresarial de Palas de Rei aprobado definitivamente; e ca adquisición da cal a súa adquirente asumiu a obriga de modificar o plan parcial definitivamente aprobado para adaptalo ás súas esixencias, subrogándose en todo caso nas obrigacións do IGVS en canto ás cesións establecidas no mesmo.

De forma xenérica, configurouse unha ordenación distinta á proposta polo plan parcial definitivamente aprobado, pero respectando os parámetros e condicións urbanísticas fundamentais do mesmo, especialmente en canto a cesións e edificabilidades, mutando o esquema de ordenación.

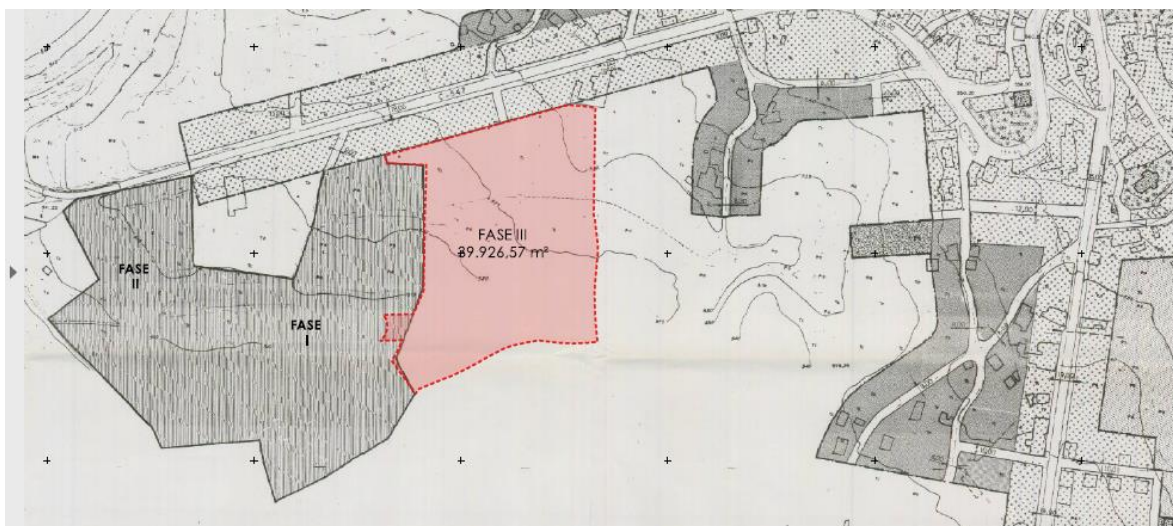


### 3. INCIDENCIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE

O Concello Palas de Rei dispón dunhas Normas Subsidiarias de Planeamento municipal aprobadas o 30.11.1994 (NSP) que clasificaron a meirande parte dos terreos do ámbito como solo non urbanizable de réxime xeral e solo non urbanizable de protección agrícola e forestal. A modificación das ditas normas, aprobada o 21.09.2000, clasificou os terreos do acceso ao ámbito como solo apto para urbanizar para desenvolver por plan parcial. Acorde ao artigo 25.3 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia (RLSG), os terreos do acceso adquiriron a condición de solo urbano consolidado (execución da fase I do Plan parcial do Parque empresarial de Palas de Rei).

Tratándose dun planeamento non adaptado nin á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG) nin á Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), ós terreos clasificados como solo non urbanizable das NSP cómpre aplicarles o réxime do solo rústico da LSG, en base ó disposto na súa disposición transitoria primeira.

Segundo o plano seguinte os solos afectados polo ámbito do PIA son os seguintes:



*Plano delimitación del la Fase III sobre planos de la Modificación Puntual de las NSP Palas de Rei.  
Fonte: Elaboración propia sobre cartografía de SIOTUGA*

Dita delimitación afectaría as seguintes clasificación de solo:

Clasificación do solo afectado	Superficie afectada
SNU- Solo Non Urbanizable	39.443,47 m <sup>2</sup>
SUC –Solo Urbano Consolidado	483,10 m <sup>2</sup>
<b>Total do ámbito afectado</b>	<b>39.926,57m<sup>2</sup></b>



#### 4. DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO MODIFICADAS POLA APROBACIÓN DO PIA

A ordenación proposta polo presente Proxecto de Interese Autonómico para a ampliación do parque empresarial de Palas de Rei (PIA) supón a modificación dos seguintes extremos:

##### 4.1. Determinación da nova clasificación e cualificación do solo.

○ PIA introduce a seguinte modificación nas Normas Subsidiarias de Planeamento de Palas de Rei:

○ solo delimitado polo ámbito do PIA que estaban clasificadas como SNU- Solo Non Urbanizable e SUC –Solo Urbano Consolidado pasarán a ter a clasificación de SOLO URBANIZABLE con uso pormenorizado INDUSTRIAL (SUB-IND).

As superficies afectadas quedan reflexadas no seguinte cadro:

Ámbito		Normas Subsidiarias Planeamento de Palas de Rei (NSP)		Proxecto de Interese Autonómico (PIA)	
Identificación	Superficie afectada	Clasificación	Normativa	Clasificación / Calificación	Normativa
SNU- Solo Non Urbanizable	39.443,47 m <sup>2</sup>	SNU- Solo Non Urbanizable	Regulación segundo disposición transitoria primeira da LSG	<b>SUB – IND</b>  Solo Urbanizable/ Industrial	Ordenanzas reguladoras do PIA
SUC – Solo Urbano Consolidado	483,10 m <sup>2</sup>	SUC –Solo Urbano Consolidado	Ordenanzas reguladoras da Modificación Puntual 1 do Plan Parcial de 01/02/2019 (MP1 PP)		

A documentación que integra o PIA contén as determinacións exixidas no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais.

As características da ordenación responden a o cadro que se mostra a continuación:

#### CARACTERÍSTICAS DA ORDENACIÓN

Edificabilidade	<b>0,89</b>	<b>m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
Superficie lucrativa construída máxima	<b>35.714</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Superficie construída de uso industrial	34.346	m <sup>2</sup>
Ocupación parcelas privadas	<b>17.172</b>	<b>m<sup>2</sup> 51,37%</b>
Superficie parcelas de uso industrial	17.172	m <sup>2</sup>
Espazos libres e zonas verdes	<b>11.250</b>	<b>m<sup>2</sup> 28,38%</b>
Equipamentos	<b>1.260</b>	<b>m<sup>2</sup> 3,77%</b>
Prazas de aparcadoiro	368	



Prazas de aparcadoiro de dominio público	96	
Prazas de aparcamento en solo privado	276	
Superficie destinada a viario e aparcamentos	<b>6.581</b>	<b>m² 16,48%</b>
Arboredo	130	árbores

#### 4.2. Normativa.

A regulamentación detallada do uso pormenorizado, do volume, das características técnicas e funcionais e das condicións de deseño e de adaptación ó medio ambiente do ámbito delimitado do PIA están recollidas no DOCUMENTO IV: NORMATIVA URBANÍSTICA REGULAMENTACIÓN DETALLADA (Carpeta 04.NU Documento:27040\_PIA\_202312\_AD\_NU) do PIA e responde ó seguinte índice:

##### CAPÍTULO I.-XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA.

APARTADO I.-DISPOSICIÓN XERAIS.

##### CAPÍTULO II.-ORDENANZAS XERAIS.

APARTADO II.-TERMINOLOXÍA.

APARTADO I.-ORDENACIÓN.

APARTADO II.- ORDENANZAS DE USO.

APARTADO III.-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

APARTADO IV.-ORDENANZAS DA EDIFICACIÓN.

APARTADO V.-ORDENANZAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE E

##### CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES.

CATÁLOGO

MODIFICACIÓN DO INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

#### 4.3. Documentación

Segundo o artigo 45.1.h) da LOT, no caso de proxectos de interese autonómico que supoñan transformación urbanística do solo, deberán conter, ademais da documentación exixida neste artigo, a que se indica no artigo 69 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, para os plans parciais.

A documentación anteriormente referida está contida dentro do documento PIA nos seguintes documentos:

Art. artigo 69 da Lei 2/2016	Documentación PIA de Palas de Rei	
Documento	Carpeta localización	Nome do arquivo que conten dito documento (segundo NN.TT.PP.)
a) Documento ambiental estratéxico ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria.	07.AAE	27040_PIA_202312_AD_AAE_01DAE 27040_PIA_202312_AD_AAE_02ALTO 27040_PIA_202312_AD_AAE_03ALTI 27040_PIA_202312_AD_AAE_04ALT2 27040_PIA_202312_AD_AAE_05IAE 27040_PIA_202312_AD_AAE_06.1EXTRACTO
b) Planos de información, incluído o catastral.	02.PINF	27040_PIA_202312_AD_PINF_00IND 27040_PIA_202312_AD_PINF_01EX 27040_PIA_202312_AD_PINF_02ORD 27040_PIA_202312_AD_PINF_03DEL 27040_PIA_202312_AD_PINF_04ORTOF 27040_PIA_202312_AD_PINF_05PSOAE 27040_PIA_202312_AD_PINF_16AL 27040_PIA_202312_AD_PINFS_01TOPO_c 27040_PIA_202312_AD_PINFS_01TOPO_h 27040_PIA_202312_AD_PINFS_01TOPO_t 27040_PIA_202312_AD_PINFS_02CATASTRO 27040_PIA_202312_AD_PINFS_03ACTUAL





Art. artigo 69 da Lei 2/2016	Documentación PIA de Palas de Rei	
Documento	Carpeta localización	Nome do arquivo que contén dito documento (segundo NN.TT.PP.)
		27040_PIA_202312_AD_PINFS_04IOT_AFEC 27040_PIA_202312_AD_PINFS_05RISCOS 27040_PIA_202312_AD_PINFS_06PROTECC 27040_PIA_202312_AD_PINFS_07AGUA 27040_PIA_202312_AD_PINFS_08SANEA 27040_PIA_202312_AD_PINFS_09ELEC 27040_PIA_202312_AD_PINFS_10GAS 27040_PIA_202312_AD_PINFS_11TELF 27040_PIA_202312_AD_PINFS_12AL
c) Memoria xustificativa das súas determinacións.	01.MX	27040_PIA_202312_AD_MX_00.2IND 27040_PIA_202312_AD_MX_01INF 27040_PIA_202312_AD_MX_02XUST 27040_PIA_202312_AD_MX_03.1ANX_FICHA 27040_PIA_202312_AD_MX_03.2ANX_MOB 27040_PIA_202312_AD_MX_03.3ANX_VIXENCIA 27040_PIA_202312_AD_MX_03.4ANX_PAISAXE 27040_PIA_202312_AD_MX_03.5ANX_TOPOGRAFICO 27040_PIA_202312_AD_MX_03.6ANX_XEOTECNICO 27040_PIA_202312_AD_MX_03.7ANX_ARQUEOLOXIA 27040_PIA_202312_AD_MX_03.8ANX_HIDROLOXICO 27040_PIA_202312_AD_MX_03.9ANX_PALAS 27040_PIA_202312_AD_MX_03.10ANX_FENOSA 27040_PIA_202312_AD_MX_03.11ANX_R 27040_PIA_202312_AD_MX_03.12ANX_TELEFONICA 27040_PIA_202312_AD_MX_03.13ANX_GAS 27040_PIA_202312_AD_MX_03.14ANX_DECLARACION 27040_PIA_202307_AP_MX_03.15ANX_TRAFICO 27040_PIA_202307_AP_MX_03.16ANX_ACUSTICO 27040_PIA_202312_AD_MX_03.17ANX_SECTORIALES 27040_PIA_202312_AD_MX_03.18ANX_REFORMA ACCESO PARQUE 27040_PIA_202312_AD_MX_03.19ANX_INFORME PREVIO AP 27040_PIA_202312_AD_MX_03.20ANX_CERTIFICACION ACORDO AD
d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo	06.EE	27040_PIA_202312_AD_EE_01EE 27040_PIA_202312_AD_EE_02MVE
e) Planos de ordenación urbanística.	03.PORD	27040_PIA_202312_AD_PORD_00IND 27040_PIA_202312_AD_PORD_01USOS 27040_PIA_202312_AD_PORD_01USOS_URB 27040_PIA_202312_AD_PORD_01USOS_URB_SECC 27040_PIA_202312_AD_PORD_01USOS_URB_SECC1 27040_PIA_202312_AD_PORD_01USOS_URB_SECC2 27040_PIA_202312_AD_PORD_01USOS_URB_SECC3 27040_PIA_202312_AD_PORD_03LIS_ABAST 27040_PIA_202312_AD_PORD_03LIS_AL 27040_PIA_202312_AD_PORD_03LIS_ELEC 27040_PIA_202312_AD_PORD_03LIS_GAS 27040_PIA_202312_AD_PORD_03LIS_SANEA 27040_PIA_202312_AD_PORD_03LIS_TELF
f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.	04.NU	27040_PIA_202312_AD_NU





#### 4.4. Planos de clasificación e ordenación do solo

As determinacións do presente Proxecto de Interese Autonómico supoñen a modificación da clasificación do solo prevista no seguinte plano de ordenación vixente das Normas Subsidiarias de Planeamento de Palas de Rei de 1.994

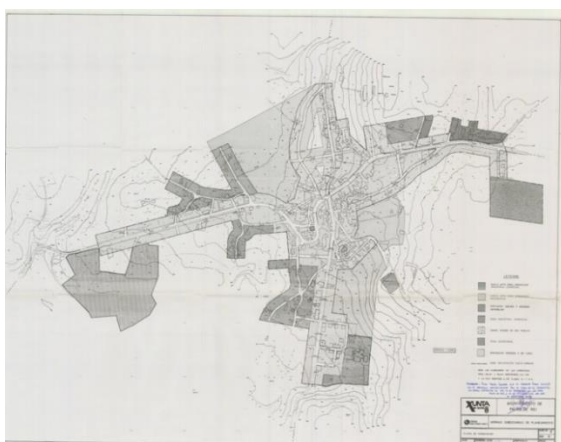
Nº	Denominación
S/N.	ANEJO 3: (MODIFICACION PLANOS NORMAS) 6. PLANO DE ORDENACIÓN. e: 1/2000

O anterior plano será substituído polo seguinte plano de ordenación modificada incluído na documentación do PIA onde se incorpora a delimitación de SOLO URBANIZABLE (SUB):

Nº	Codificación do arquivo	Denominación
01	27040_PIA_202312_AD_MOD_ODPXOM_02PORD	PLANO MODIFICACIÓN PUNTUAL DAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO. DELIMITACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL. FASE III .e: 1/2000

A continuación mostrase o comparado entre o plano de ordenación vixente a substituír e o plano ordenación modificada substituído:

Plano de ordenación vixente a substituír



Plano de ordenación modificada substituído



Plano- NSP Palas de Rei  
ANEJO 3: (MODIFICACION PLANOS NORMAS)  
6. PLANO DE ORDENACION. e:1/2000

Plano -Proxecto Interese Autonómico PE Palas de Rei  
Fase III e: 1/2000



## II. PLANOS

A presente memoria acompaña-se dos seguintes planos:

	Nº	Denominación do plano	Escala
Plano Ordenación vixente	S/N	ANEJO 3: (MODIFICACION PLANOS NORMAS) 6. PLANO DE ORDENACION	1/2000
Plano Ordenación Modificada	01	PLANO MODIFICACIÓN PUNTUAL DAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO. DELIMITACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL. FASE III	1/2000

Lugo, Decembro de 2023  
O ENXEÑEIRO DE CAMIÑOS,  
CANAIS E PORTOS

Asdo.: Antonio López López  
Colexiado nº 17.286

