



# PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### 08. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PXOM

#### Parte I. Memoria





<b>1. COMPATIBILIDAD Y COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL</b>	<b>3</b>
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO .....	3
1.2. INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.....	4



# 1. COMPATIBILIDAD Y COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

## 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El Área Industrial de Paderne de Allariz forma parte de las actuaciones recogidas en el *Plan Sectorial de Ordenación Áreas Empresariales de Galicia* (en adelante PSOAEG) denominada CAMPUS INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ (código 32055011).

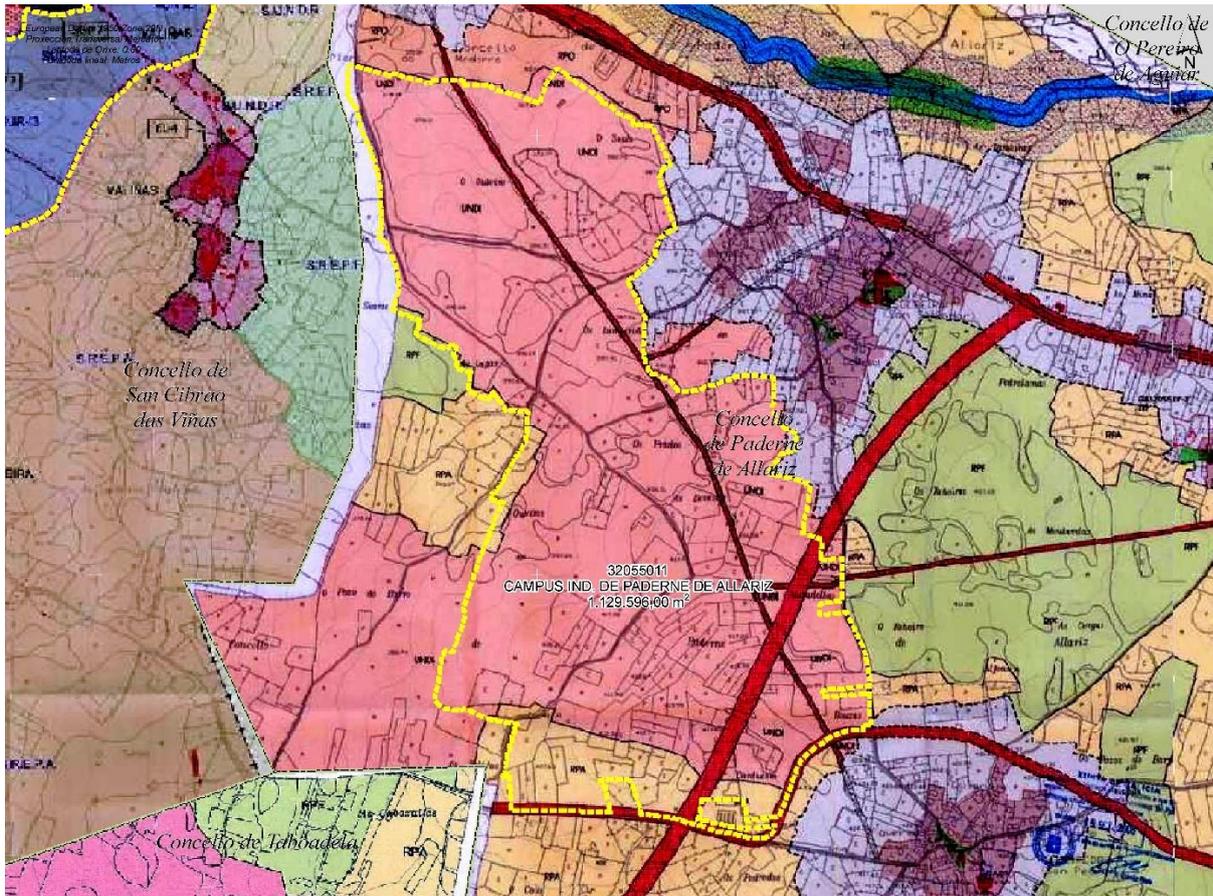
Es por ello por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 29.2 de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*, su desarrollo se realiza por medio del presente plan estructurante de ordenación de suelo empresarial (PEOSE).

De acuerdo con el artículo 20.2.a) de la *Ley 1/2021, de ordenación del territorio de Galicia*, las determinaciones del PEOSE, como determinaciones de ordenación territorial, prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento municipal. El PEOSE definirá las determinaciones vinculantes para elaborar, aprobar y modificar la planificación urbanística local, en su caso. Dicha obligación aparece desarrollada en el artículo 33.1.e) de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia* según el cual, "los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial detallarán las determinaciones del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia que desarrollen, en su caso, y, como mínimo, contendrán las siguientes determinaciones:

- e) *La incidencia en el planeamiento municipal vigente en el término o términos municipales en que se asiente la actuación, con indicación de las determinaciones de dicho planeamiento que, en su caso, resultarán modificadas conjuntamente con la aprobación del plan.*
- f) *La determinación de la nueva clasificación y cualificación del suelo, así como las determinaciones de carácter general y pormenorizado que, si es el caso, sean precisas según la clase y la categoría de suelo, sin perjuicio de la previsión recogida en el número 2.*

El planeamiento urbanístico municipal en Paderne de Allariz es el Plan Xeral de Ordenación Municipal (A.D. 15/09/2008; BOP 13/02/2009; DOG 21/10/2008).





Plano de ordenación e intervención. Planeamiento vigente.  
Campus Industrial de Paderne de Allariz.  
Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia

## 1.2. INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

La mayor parte del ámbito del área industrial está clasificada y calificada como suelo urbanizable no delimitado de uso industrial (UNDI), a excepción de dos pequeñas franjas, una al oeste y otra al sur, clasificadas como suelo rústico de especial protección agropecuaria.

Puesto que se trata de un planeamiento adaptado a la Lei 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUG), pero no a la Lei 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), resulta de aplicación la disposición transitoria primera de esta última ley, en su apartado primero, por lo que a los terrenos afectados incluidos en suelo urbanizable no delimitado se les aplicará lo dispuesto en el planeamiento municipal, con las especificaciones previstas en dicha disposición transitoria de la LSG, y a los clasificados como suelo rústico de especial protección agropecuaria, lo dispuesto en la LSG para el suelo rústico, manteniendo la vigencia de la categoría contenida en el planeamiento municipal.

Además, corresponde la clasificación de suelo rústico de especial protección de infraestructuras a los terrenos afectados por el trazado de las líneas eléctricas aéreas existentes en el ámbito y recogidas en el Plan Básico



Autonómico de Galicia (PBA) y por la zona de afección de la carretera autonómica OU-101 y de la carretera provincial OU-0103, dado su carácter complementario y subsidiario del planeamiento vigente.

Finalmente, al este del ámbito existen terrenos incluidos por el PXOM dentro del suelo urbanizable no delimitado industrial que quedan fuera de la delimitación propuesta en el PEOSE, respecto a los que, para la correcta articulación del plan con el PXOM, se les debe otorgar la clasificación de suelo rústico que corresponda.

El ámbito se encuentra en su totalidad, según los límites administrativos de los concellos establecidos en el Plan Básico Autonómico de Galicia, dentro del término municipal de Paderne de Allariz, si bien se localiza en el límite occidental del mismo, en colindancia con los términos municipales de San Cibrao das Viñas y Taboadela. Con objeto de poder analizar la ordenación del área industrial desde una perspectiva integradora del territorio, se ha incluido a título informativo en la documentación gráfica de este documento la ordenación municipal prevista en estos términos municipales limítrofes.

En el caso de San Cibrao das Viñas es el Plan Xeral de Ordenación Municipal (A.D. 20/12/2004; DOG 10/01/2005). Los terrenos colindantes con el ámbito hacia el oeste de la parte norte del ámbito están clasificados como suelo rústico de especial protección forestal. A continuación, hacia el oeste, se encuentra el suelo de núcleo rural de Valiñas y una bolsa de suelo urbanizable no delimitado residencial.

En el caso de Taboadela es el Plan Xeral de Ordenación Municipal (A.D. 11/07/2008; 29/001/2008; DOG 01/09/2008). Los terrenos situados al suroeste del ámbito del área industrial están clasificados como suelo rústico de especial protección agropecuaria.

**No existe suelo incluido en la delimitación del parque empresarial dada por el PSOAEG que haya sido excluido en la delimitación del presente PEOSE.**

**Sí existe, por el contrario, suelo que, no habiendo estado incluido en el ámbito delimitado por el PSOAEG se incorpora ahora al ámbito del PEOSE.** Dichas modificaciones en la delimitación del ámbito vienen dadas fundamentalmente por la adaptación del ámbito al parcelario catastral vigente (evitando dejar restos de parcelas marginales de difícil o nulo aprovechamiento), por la inclusión de cinco parcelas en el extremo suroeste y por la necesidad de facilitar las conexiones exteriores, viarias y de servicios, del área.

El ámbito desarrollado con el presente documento alcanzará tras su aprobación definitiva la condición de **suelo urbano**, sobre el que será de aplicación las ordenanzas incorporadas en el documento del PEOSE tanto para las manzanas de uso empresarial como para las zonas libres y el espacio público.

Estas determinaciones de clasificación, cualificación y gestión, así como las referentes a la ordenación, se recogen en la normativa y planos de ordenación del presente documento.

Sobre lo anterior, se indica lo siguiente:

- En la zona norte, la franja del ámbito del PEOSE incluida entre la delimitación del ámbito y la LLE con la carretera autonómica OU-101, será incorporada en los sistemas generales como Sistema General de Infraestructura de Comunicaciones – Viario.

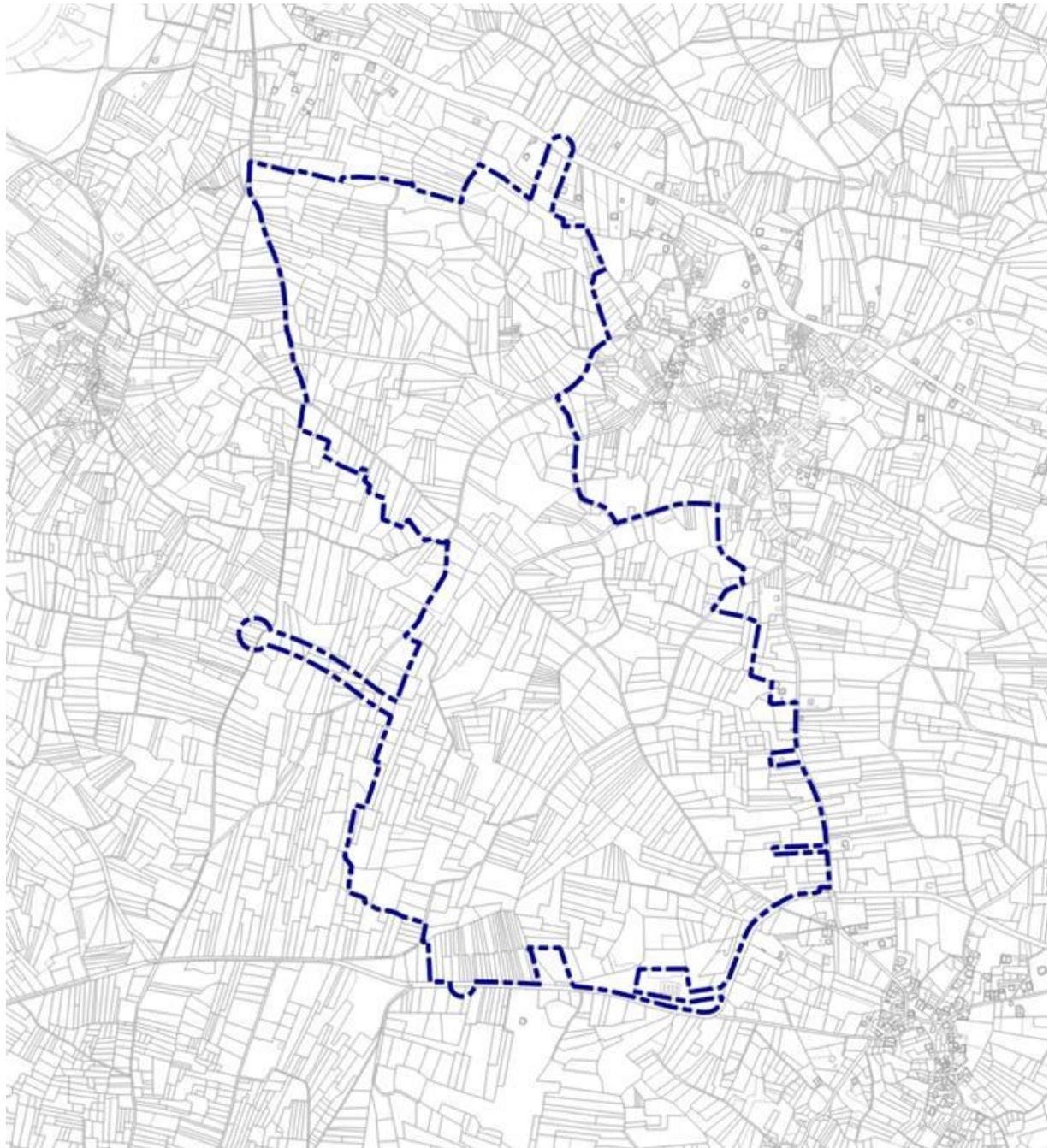


- En la zona oeste, la franja del ámbito del PEOSE que se corresponde con la reserva de suelo para el futuro vial de unión entre el Área Industrial y las actuaciones C2 y C7 del PSRV de Ourense y su Área de Influencia, será incorporada en los sistemas generales como Sistema General de Infraestructura de Comunicaciones – Viario.
- En la zona suroeste, la superficie de terreno ampliada respecto a la delimitación del PSOAEG y clasificada como suelo urbanizable no delimitado industrial y suelo rústico de especial protección agropecuaria, serán incorporadas como Suelo Urbano.
- Por su margen sur, la franja del ámbito del PEOSE incluida entre la delimitación del ámbito y la LLE con la carretera provincial OU-0103, será incorporada en los sistemas generales como Sistema General de Infraestructura de Comunicaciones – Viario.

La nueva clasificación de los terrenos incorporados al ámbito del PEOSE y no pertenecientes al ámbito del PSOAEG (conexiones exteriores viarias y cinco nuevas parcelas) se refleja gráficamente en el plano PORD.08 INCIDENCIA SOBRE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. Sobre dicho plano se aclara lo siguiente: la delimitación del PEOSE, con las consideraciones expuestas, se ha realizado tomando como referencia la delimitación del PSOAEG pero ajustando esta al parcelario catastral vigente (además de incluir las conexiones exteriores y las cinco nuevas parcelas en la zona suroeste). Por este motivo la delimitación del PEOSE en algunas zonas parece no coincidir con la delimitación del suelo urbanizable no delimitado de uso industrial del PXOM. Esto realmente no es así, y ajustando la delimitación al parcelario catastral no quedan estos restos como gráficamente se refleja.

En la imagen que sigue se muestra el ajuste de la delimitación al parcelario real:





Ajuste de la delimitación al parcelario catastral



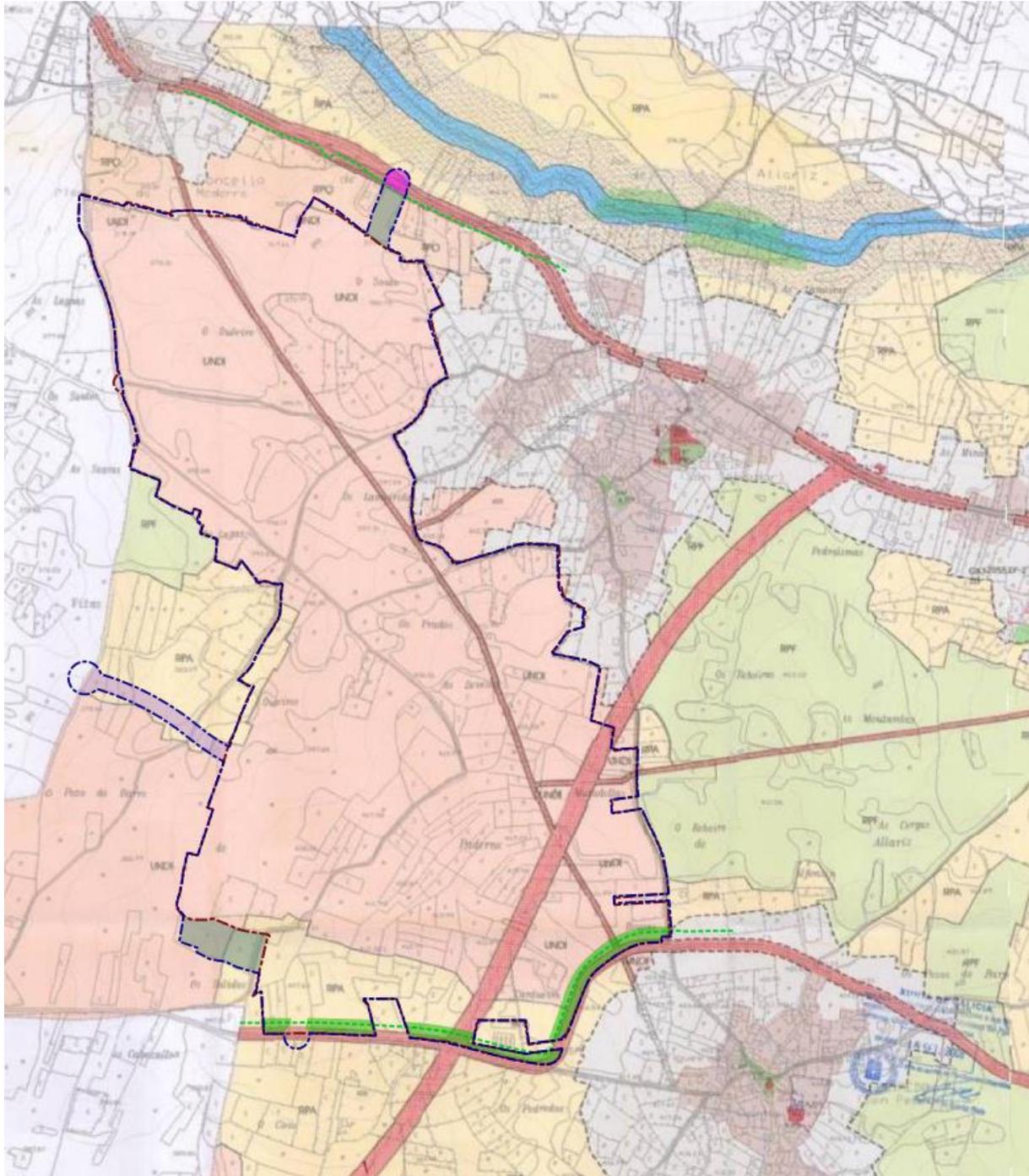


Imagen de Incidencia sobre el Planeamiento

