



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

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### 09. RESUMEN EJECUTIVO





## 1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. ANTECEDENTES .....	3
1.2. ÁMBITO .....	4
1.3. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE.....	4
1.4. AREAS RESULTANTES DE LOS REAJUSTES DEL ÁMBITO .....	8
1.5. REFERENCIAS LEGALES.....	9



# 1. RESUMEN EJECUTIVO

## 1.1. ANTECEDENTES

El Área Industrial de Paderne de Allariz se encuentra dentro de las actuaciones recogidas en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia (en adelante PSOAEG) para contribuir al desarrollo socioeconómico del área funcional de Ourense.

El **Instituto Galego de Vivenda e Solo**, en adelante IGVS, promueve la elaboración del instrumento que desarrolla las determinaciones contempladas para el Área Industrial de Paderne de Allariz, de acuerdo con las previsiones del PSOAEG.

Con fecha de mayo de 2021, el IGVS, envía a la Dirección Xeral de Calidad Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático el Borrador del **PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO DEL PARQUE EMPRESARIAL DE PADERNE DE ALLARIZ** y su correspondiente **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**, para el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Dentro del trámite de Consultas Previas en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Proyecto de Interés Autónomo del Parque Empresarial de Paderne de Allariz, se realizaron consultas a los distintos organismos. Dichos organismos emiten informes de respuesta en las siguientes fechas:

10.06.2021      Agencia Galega de Infraestructuras; expediente: 2021AAE2571  
05.07.2021      Instituto de Estudos do Territorio; expediente IET: P-21-397  
22.11.2021      Comisaría de Aguas. Confederación Hidrográfica do Miño-Sil; informe A/32/27539  
28.07.2021      La **Dirección Xeral de Calidad Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático** emite el **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** (IAE), en el que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la actuación.

Posteriormente en el DOG N.º 201 de 21.10.2022 se publica la **Ley 3/2022**, de 18 de octubre, de **Áreas Empresariales de Galicia**. Esto tiene como consecuencia abordar el desarrollo del Área Industrial de Paderne de Allariz al amparo de dicha ley mediante la elaboración de un Plan Estructurante de Ordenación del Suelo Empresarial desde la fase Borrador.

El 10/03/2023 se realiza la entrega del documento perteneciente a la Fase Borrador del PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZA

Para dar comienzo del procedimiento de En marzo de 2023, el IGVS, envía a la Dirección Xeral de Calidad Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático el Borrador del **PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ** y su correspondiente **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**.

Se realizaron las consultas previas a la elaboración del informe ambiental, con respuesta de los siguientes organismos:



- Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo
- Instituto de Estudos do Territorio
- Dirección Xeral de Patrimonio Cultural
- Dirección Xeral de Defensa do Monte
- Axencia Galega de Infraestructuras
- Confederación Hidrográfica do Miño - Sil
- Servicio de Montes da Xefatura Territorial de Medio Rural en Ourense

En fecha 30.06.2023, la **Dirección Xeral de Calidad Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático** emite el **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (IAE)**, en el que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la actuación.

En el marco de la legislación ambiental de aplicación se elabora el presente Documento para Aprobación Inicial del **PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ**.

## 1.2. ÁMBITO

La modificación propuesta afecta a la Calificación Pormenorizada referente de los terrenos que son objeto de inclusión en ámbito del **PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ**.

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.

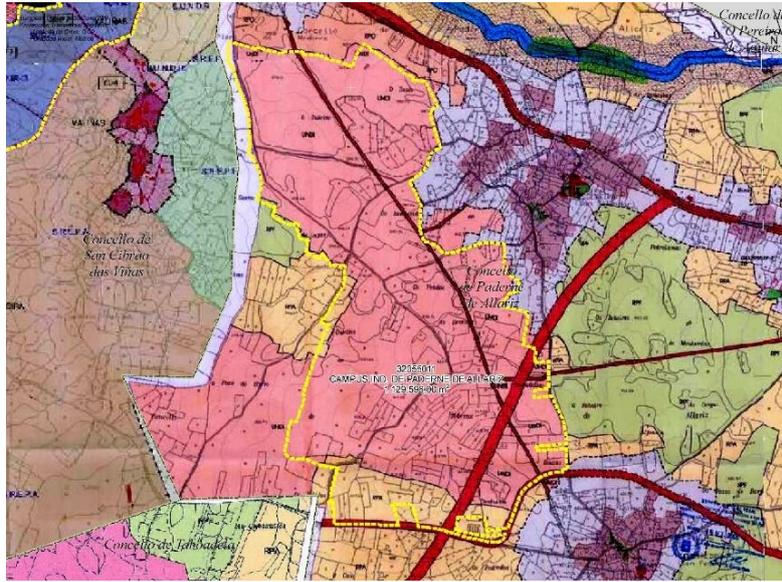
## 1.3. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE

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).

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

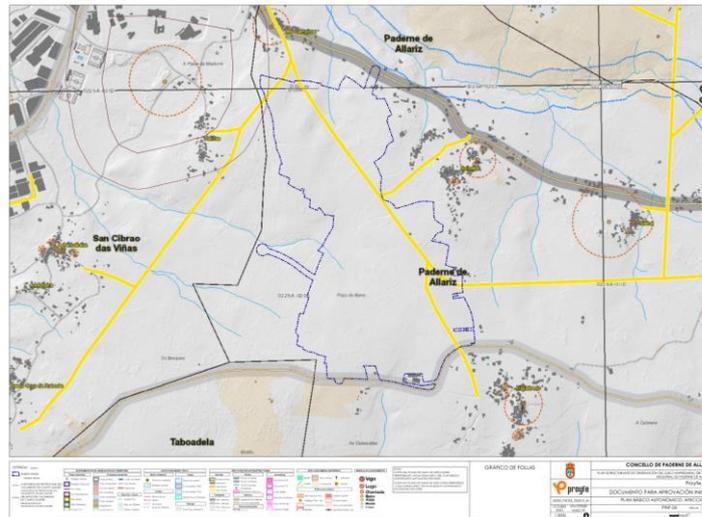
Se trata de un planeamiento adaptado a la Lei 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUG), pero no a la Lei 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG). Por tanto, resulta de aplicación la disposición transitoria primera de esta última 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**.





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

Por otra parte, 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) así como la zona de afección de la carretera autonómica OU-101 y de la carretera provincial OU-0103, les corresponde la clasificación como **suelo rústico de especial protección de infraestructuras**, dado su carácter complementario y subsidiario del planeamiento vigente.



Plano dónde se recogen las afecciones sectoriales

Por último, 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.**



Como resultado de lo anterior, se producen una serie de reajustes, que se grafían en el siguiente plano:

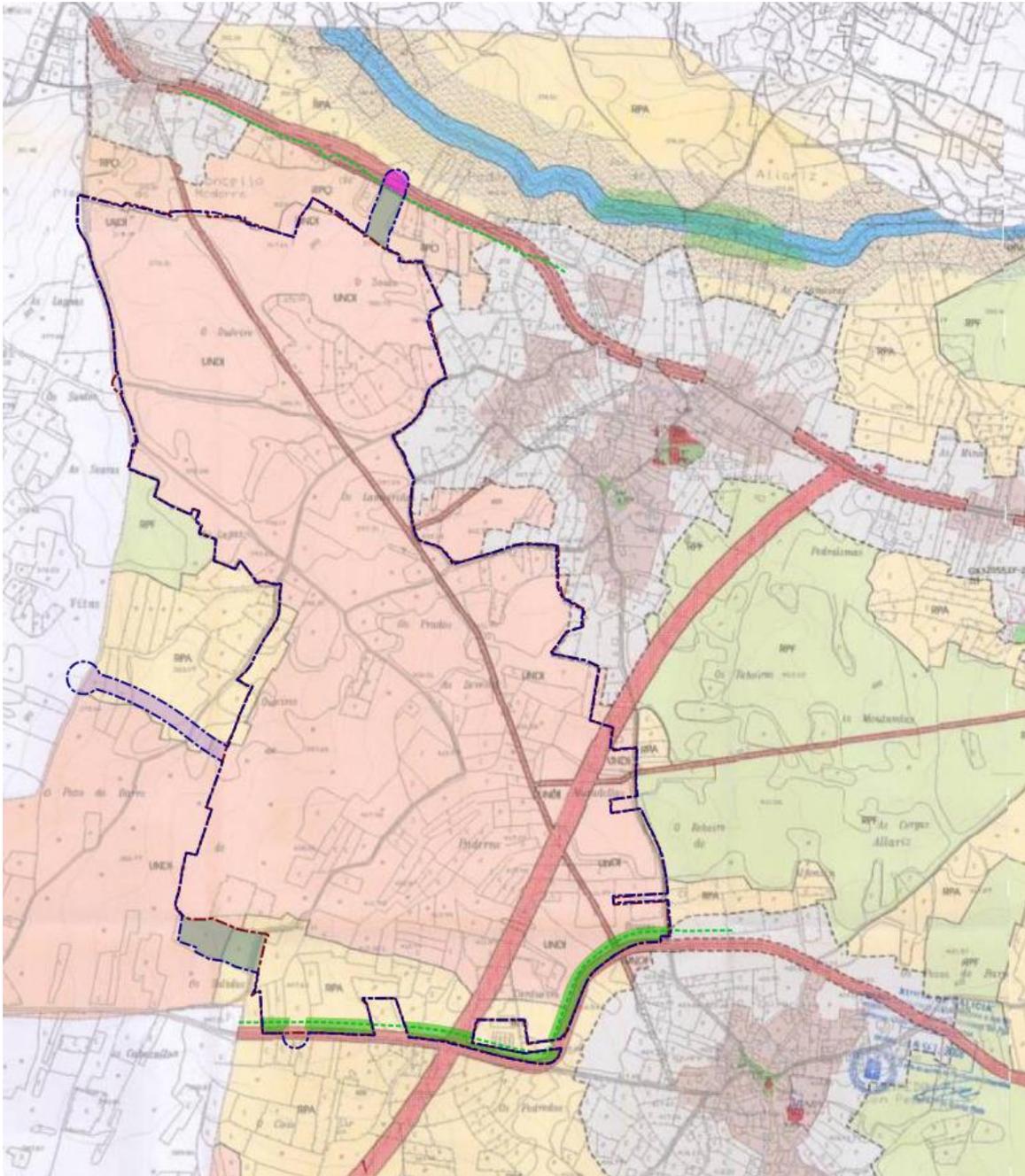


Imagen de Incidencia sobre el Planeamiento vigente

LEYENDA/ LENDA	USOS SUELO
 ÁMBITO PEOSE	 SX-IC-VIA,DIP
 ÁMBITO PEOSE	 SX-IC-VIA,AUT
 ÁMBITO PSOAEG	 SX-IC-VIA
 ÁMBITO PSOAEG	 URBANO



Por tanto, resultado de la imagen anteriormente expuesta, se traslada que **no existe suelo incluido en la delimitación del parque empresarial dada por el PSOAEG que haya sido excluido en la delimitación del presente PEOSE.**

Sin embargo, fruto de la adaptación del ámbito al parcelario catastral vigente (evitando dejar restos de parcelas marginales de difícil o nulo aprovechamiento), así como 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, **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.**



Ajuste de la delimitación del ámbito al parcelario catastral



Sobre lo anterior, se describen las zonas que son incorporadas dentro del ámbito:

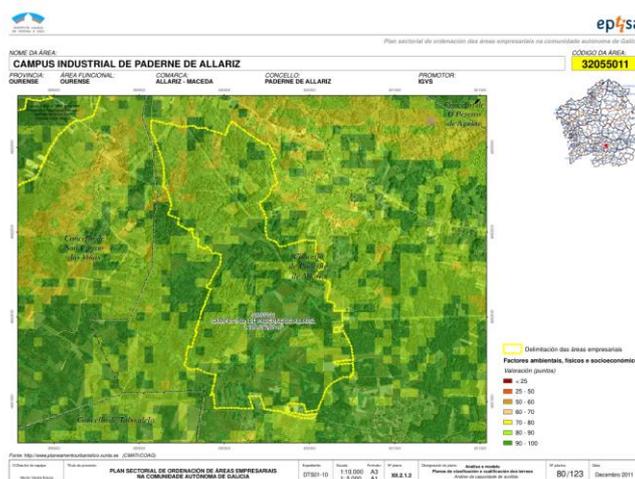
- En la zona norte, la franja del ámbito del PEOSE incluida entre la delimitación del ámbito y la LLE con la carretera autonómica OU-101, será incorporada en los sistemas generales como Sistema General de Infraestructura de Comunicaciones – **Viarío**.
- En la zona oeste, la franja del ámbito del PEOSE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

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

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.

#### 1.4. AREAS RESULTANTES DE LOS REAJUSTES DEL ÁMBITO

De acuerdo con la ficha recogida en el PSOAEG (código del área 32055011), el ámbito presenta una superficie de **1.129.596 m<sup>2</sup>**. Se comprueba que el área que delimita el contorno descargado de la web del Visor de Parques empresariales del IGVS tiene una superficie de **1.129.591 m<sup>2</sup>**.



Ficha PSOAEG



Tal y como se comentó anteriormente, la delimitación del ámbito se modifica para ajustarlo a los límites de las propiedades del parcelario catastral y para incluir cinco parcelas en el extremo suroeste. **El ámbito resultante es de 1.146.222 m<sup>2</sup>.**

La superficie total del área industrial, considerando el ámbito definido para resolver las conexiones exteriores (viarias) del área industrial con la carretera autonómica OU-101, la carretera provincial OU-0103 y el futuro enlace con la Ronda Este y con el vial de conexión con el Polígono Industrial de San Cibrao, será de **1.161.674 m<sup>2</sup>.**

**Por tanto, la superficie final del ámbito,** considerando los ajustes necesarios para adaptarlo al parcelario catastral, la inclusión de las cinco parcelas y de las áreas definidas para resolver las conexiones exteriores viarias alcanza la **cifra de 1.161.674 m<sup>2</sup>, lo que supone una diferencia en cuanto a superficie bruta de 41.007 m<sup>2</sup>, es decir, un reajuste de un 3,63% respecto a la superficie del ámbito definido en el PSOAEG (1.129.591 m<sup>2</sup>),** porcentaje inferior a los límites máximos indicados anteriormente.

## 1.5. REFERENCIAS LEGALES

El presente documento resumen cumple con lo dispuesto en la normativa de aplicación que se recoge a continuación :

- **Ley Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

EL presente documento se redacta para dar conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Texto Refundido de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### ***Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.***

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

***3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:***

***a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.***



**b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.**

- **PSOAG- RESOLUCIÓN de 5 de mayo de 2014 por la que se hace pública la aprobación definitiva y las disposiciones normativas del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia**

De acuerdo con lo dispuesto en el TITULO I - Disposiciones generales, Artículo 5. Revisión y modificaciones del PSOAG, concretamente en su apartado 3:

3. Por modificación se entiende la mera alteración de manera puntual y aislada de sus determinaciones. No se considerarán revisión ni modificación del PSOAG las alteraciones puntuales que los proyectos sectoriales puedan introducir al regular detallada y pormenorizadamente los distintos ámbitos de las actuaciones de suelo empresarial. A este efecto, los proyectos sectoriales podrán reajustar, por causas debidamente justificadas, la superficie de los ámbitos delimitados, siempre que tal reajuste no suponga una modificación igual o superior al 10 por 100 de la superficie del ámbito delimitado por el plan sectorial. Se exceptúan de esta limitación aquellas actuaciones que puedan verse afectadas por la eventual aparición de elementos arqueológicos de importante valor, conforme a lo dispuesto en el apartado 22 del artículo 33 de la presente normativa.

En el citado PEOSE, el reajuste del ámbito está debidamente justificado tal y como se ha expuesto en partes previas del presente documento ; siendo este reajuste inferior a lo dispuesto en el presente artículo.

- **Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia.**

En referencia a los ajustes que se producen con respecto a la superficie del ámbito , se actúa conforme a los recogido en art. 30.3 de la Ley 3/2022 de Área Empresariales:

**Artigo 30. Actuacións de solo empresarial previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia**

3. Así mesmo, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial poden reaxustar, por causas debidamente xustificadas, a superficie dos ámbitos delimitados polo Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia. Cando o reaxuste afecte a clasificación urbanística do solo, a diferenza de superficies entre o ámbito reaxustado e o inicialmente delimitado non poderá diferir en máis ou en menos do 20 % da superficie do ámbito inicial e, como mínimo, o 80 % dos terreos deste deben estar incluídos na nova delimitación.

Teniendo en cuenta lo anterior:

La superficie del ámbito, considerando los ajustes necesarios para adaptarlo al parcelario catastral, la inclusión de las cinco parcelas y de las áreas definidas para resolver las conexiones exteriores viarias alcanza la cifra de 1.161.674 m<sup>2</sup>, lo que supone una diferencia en cuanto a superficie bruta de 41.007 m<sup>2</sup>, es decir, un reajuste de un 3,63% respecto a la superficie del ámbito definido en el PSOAG (1.129.591 m<sup>2</sup>), porcentaje inferior a los límites máximos indicados anteriormente.

