



## **MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DO PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE MONDOÑEDO**



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MAIO 2018**

**SOLO EMPRESARIAL DO ATLÁNTICO, S.L.**

**INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO**

**XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA – XESTUR, S.A.**





## **ÍNDICE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2:**

1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES
  - 1.1 INTRODUCCIÓN
  - 1.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS
2. ALCANCE, CONTIDO E OBXECTIVOS DA MODIFICACION
  - 2.1 LOCALIZACIÓN DO ÁMBITO
  - 2.2 OBXECTO DA PROPOSTA
  - 2.3 CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA MODIFICACIÓN
  - 2.4 PROPOSTA DA MODIFICACIÓN
  - 2.5 RESULTADO DA MODIFICACIÓN DA NORMATIVA URBANÍSTICA
3. EFECTOS SOBRE OS ELEMENTOS ESTRATÉXICOS
  - 3.1 MARCO LEGAL
  - 3.2 XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO
4. DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE DA MODIFICACION PUNTUAL
5. APROXIMACIÓN AOS EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES RECOLLIDOS NO DOCUMENTO DE INICIO
6. PLANOS





## **1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES**

### **1.1 INTRODUCCIÓN**

Co desenvolvemento do presente documento promóvese unha alteración das determinacións do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Mondoñedo vixente, sen cambios na clasificación do solo e sen modificar a estrutura xeral e orgánica do territorio, polo que, de acordo co artigo 83 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do solo Galicia (en adiante, LSG), terá a consideración de Modificación do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Mondoñedo e, dado o seu escaso alcance e o seu carácter puramente instrumental, darémolle tratamento de Modificación Puntual.

### **1.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

O Concello de Mondoñedo (Lugo), ao que lle corresponde no seu ámbito territorial as competencias da xestión urbanística recoñecidas na lexislación sectorial vixente, decide promover unha actuación urbanística para dotar ao seu municipio de solo apto para uso industrial.

Neste senso, O Concello de Mondoñedo require a cooperación do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante IGVS), organismo autónomo de carácter comercial e financeiro, adscrito no seu momento á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, ao que pola Lei 3/1998, do 27 de abril, asígnaselle a realización da política de solo e vivenda da Xunta de Galicia e, en concreto, a elaboración e proposta á Consellería dos plans e programas en materia de solo. A tal fin, en data do 26 de febreiro de 1989 o Concello de Mondoñedo e o IGVS asinan un convenio de colaboración para a preparación de solo industrial e execución dun parque empresarial.

O IGVS consciente do interese público e social, así como a incidencia supramunicipal da actuación, determina a posibilidade de implantar un parque empresarial mediante a formulación dun proxecto sectorial que conteña a regulación detallada e pormenorizada das



instalacións segundo as especificacións incluídas no Decreto 80/2000, do 23 de marzo, polo que se regulan os planes e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal.

En data do 26 de setembro de 2002 o Consello da Xunta de Galicia acorda declarar dito Proxecto Sectorial como de incidencia supramunicipal e encomendar o seu impulso e tramitación administrativa.

En data do 27 de agosto de 2003 fórmulase pola Dirección Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental da Consellería de Medio Ambiente a Declaración de Impacto Ambiental relativa ao Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Mondoñedo (Lugo).

En data do 19 de novembro do 2003 publícase no Diario Oficial de Galicia nº 225 a Resolución do 3 de novembro de 2003, da Dirección Xeral de Urbanismo, pola que se fai pública a aprobación definitiva do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Mondoñedo (Lugo), para os efectos establecidos pola Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia e polo Decreto 80/2000, do 23 de marzo, polo que se regulan os plans e proxectos de incidencia supramunicipal.

En data do 4 de decembro do 2009 publícase no Diario Oficial de Galicia nº 238 a Resolución do 2 de novembro do 2009, do IGVS, pola que se fai pública a aprobación definitiva da Modificación Puntual do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Mondoñedo (Lugo), para os efectos establecidos pola Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia e polo Decreto 80/2000, do 23 de marzo, polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal».

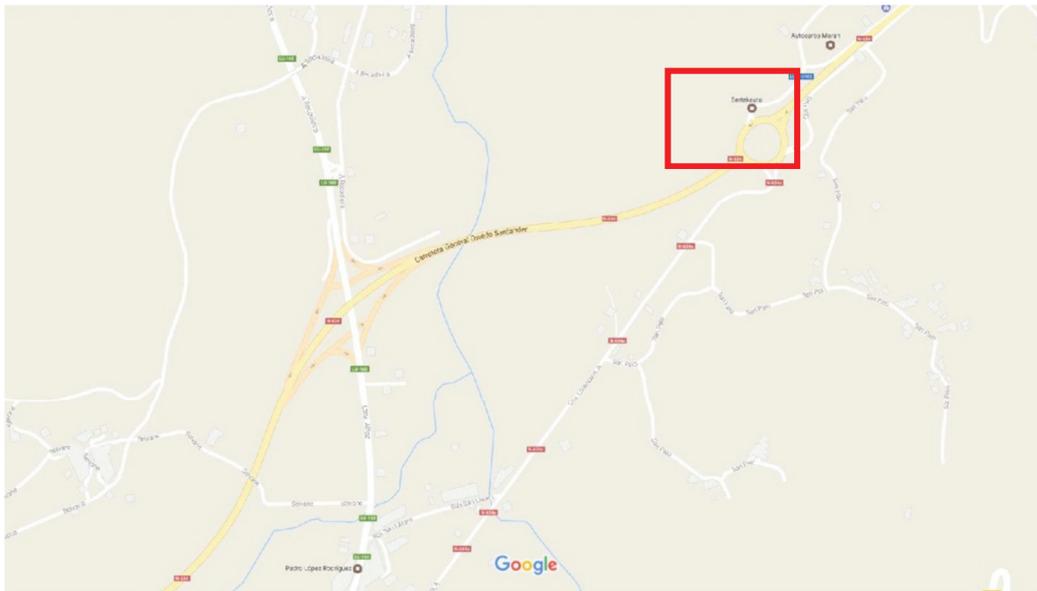
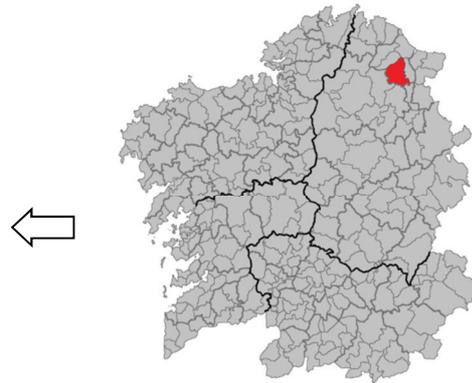
## **2. ALCANCE, CONTIDO E OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN**

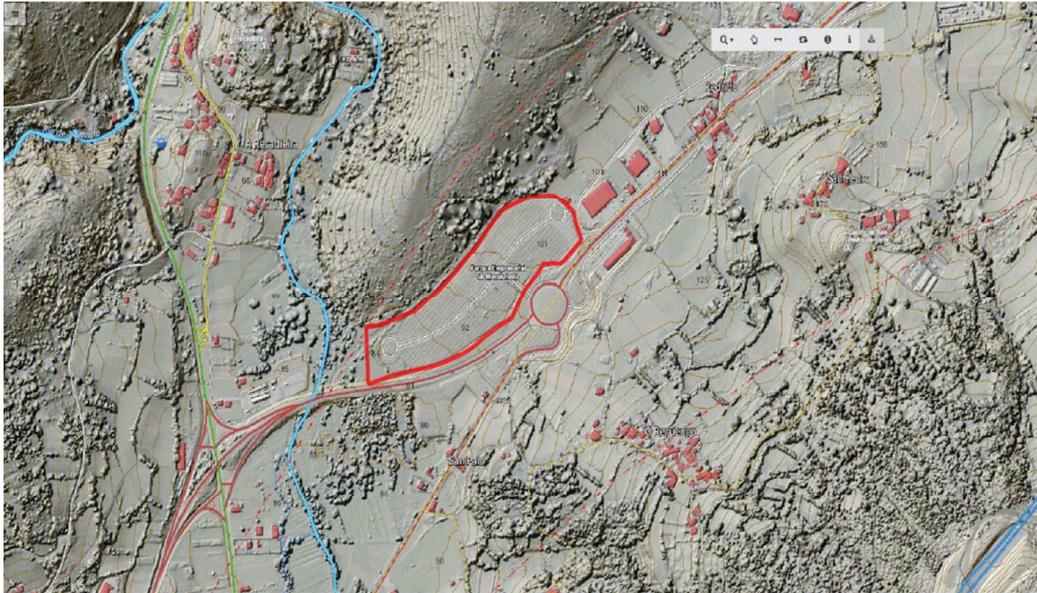
### **2.1 LOCALIZACIÓN DO ÁMBITO**

O enclave escollido para a implantación do parque empresarial de Mondoñedo, cunha extensión aproximada de 7 Ha, sitúase ao norte da provincia de Lugo, encadrado no extremo meridional do espazo xeográfico coñecido como A Mariña Central Lucense ea 20 Km da costa e



72 Km da capital da provincia. O parque atópase ao nordeste do núcleo urbano de Mondoñedo, conectándose con este a través da antiga estrada N-634 (estrada “A Lorenzana”). O acceso ao parque empresarial materialízase pola marxe dereita (dirección Lugo) da actual N-634, a uns 800 metros do enlace coa estrada autonómica LU-160.

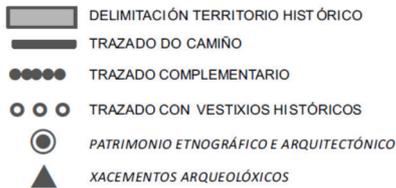
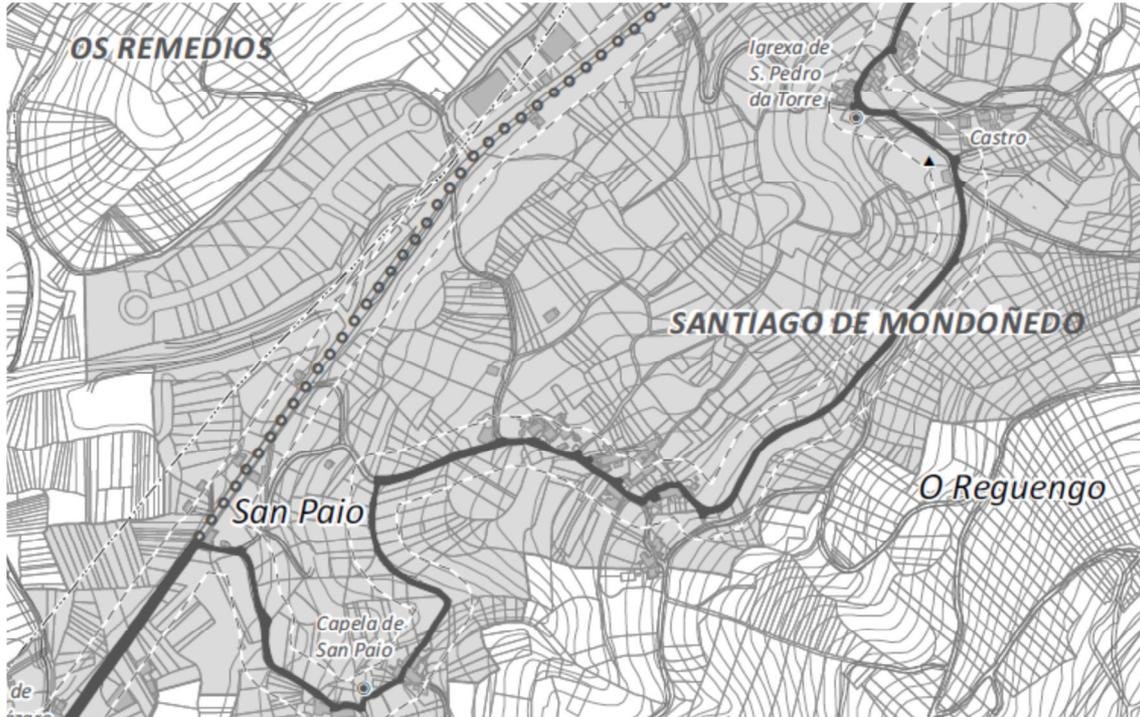




**Delimitación do ámbito da actuación**

Os terreos sobre os que se implanta o parque empresarial atópanse dentro da delimitación do territorio histórico do Camiño de Santiago, delimitado mediante o Decreto 158/2014, do 27 de novembro, polo que se aproba a delimitación do Camiño de Santiago do Norte, Ruta da Costa. O 29 de xuño de 2015 o antedito camiño foi incluído na lista de patrimonio mundial da Unesco. A teor do disposto no artigo 75.1 da LPCG, as rutas dos Camiños de Santiago que sexan incluídas na Lista do Patrimonio Mundial da Unesco terán a consideración de bens de interese cultural, motivo polo que o Camiño do Norte pasa a ser un BIC. Por esta razón, é necesario establecer medidas para mitigar o impacto sobre a paisaxe do Camiño. Neste punto, cómpre sinalar que o parque non está a carón do Camiño, senón que está separado polo noiro da estrada N-634 que non forma parte do parque, razón pola que non é posible regular as actuacións de amortecemento previstas na “Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños de Santiago”, mais se procede a modificar as condicións das edificacións e as condicións estéticas para intentar minimizar este impacto.

Adxúntase a delimitación do territorio histórico na zona do parque:



## 2.2 OBXECTIVO DA PROPOSTA

A redacción da Modificación Puntual nº2 do Proxecto Sectorial resulta do propósito de flexibilizar as condicións de uso do solo industrial, ao obxecto de acomodar as ordenanzas reguladoras do planeamento urbanístico á demanda existente de solo no entorno do ámbito. Neste senso, modifícase a redacción do artigo 4.1 “Uso industrial” do apartado 4 “Normas particulares de cada zona” das ordenanzas, aumentando deste modo a adaptabilidade das parcelas lucrativas ás novas solicitudes de implantación no parque empresarial.

Aprovéitase a modificación para modificar as condicións edificatorias e estéticas para mitigar o impacto sobre a paisaxe do Camiño que poida xerar o parque empresarial.



### **2.3 CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA MODIFICACIÓN**

Polo antedito, un dos criterios a ter en conta á hora de redefinir a ordenación do Parque Empresarial de Mondoñedo é o de dotalo de flexibilidade para, por un lado, posibilitar os inevitables cambios que se producen no proceso de promoción, comercialización e explotación e, por outro lado, poder adaptarse ás distintas demandas e ás distintas evolucións da mesma que, como resulta lóxico, non é coñecida polo equipo redactor do planeamento no momento da súa redacción.

As condicións incluídas relativas a protección da paisaxe do Camiño, pretenden definir as características que deben ter as novas construcións para acadar dita protección.

Dende o punto de vista legal a Lei do Solo limita a realización de modificacións de plans a que estas se fundamenten en razóns de interese público (Art. 83º.1 da LSG), e o Decreto 80/2000 dispón no seu Art. 14º que a modificación dos plans e proxectos sectoriais pódese realizar en calquera momento a través do procedemento indicado nos apartados 2º e seguintes do Art. 13º.

### **2.4 PROPOSTA DE MODIFICACIÓN**

#### **MODIFICACIÓN DO ARTIGO 4.1 “SOLO INDUSTRIAL” DAS DISPOSICIÓNS NORMATIVAS DO PROXECTO SECTORIAL.**

A Modificación nº2 do Proxecto Sectorial, polas razóns expostas no epígrafe previo, ten unha incidencia directa no seguinte apartado do instrumento de ordenación urbanística:

#### **DOCUMENTO Nº6.- ORDENANZAS REGULADORAS**

No presente epígrafe analízase polo miúdo os aspectos concretos das modificacións introducidas, amosando en qué medida afecta ao proxecto sectorial vixente.



O primeiro obxectivo da modificación proposta é o de introducir medidas de protección da paisaxe do Camiño de Santiago no Parque Empresarial de Mondoñedo, a través da mellor redacción dos artigos 3.1 e 3.7:

- No artigo 3.1 “Condicións da edificación (comúns a toda as zonas)” onde di:

*“PECHES DE PARCELA*

*O límite da parcelas nas aliñacións a viarias e nas liñas medianeiras, obxecto de retranqueos, materializárase cun cerramento tipo que se fixe para o parque ou, no seu caso, resolverase respectando un deseño adecuado que deberá someterse a aprobación municipal. O peche reflectirase no proxecto construtivo.*

*Os peches das aliñacións a espazos públicos(non a viarios), realizaranse cunha banda opaca de 0,60m de altura máxima e poderase chegar ata 1,80mts con sebes vexetais ou proteccións diáfanas.*

*A construción do cerramento común a dúas parcelas correrá a cargo da industria que primeiro se estableza debendo abonarlle a segunda o custo que correspondería á metade do cerramento tipo antes citado, debendo realizar este abono antes do comezo da construción.*

*No suposto de parcelas lindeiras con grandes diferenzas entre as cotas de terreo, construíranse muros seguindo o límite das parcelas, para a contención de terras, a sufragar por partes iguais entre os propietarios das dúas parcelas. Así mesmo, no caso de que se establecese unha delas en primeiro lugar, e realizase pola súa conta o muro de contención, a segunda que se establecese deberá realizar o abono correspondente a esta”.*

modifícase por:

*“PECHES DE PARCELA*

*O límite da parcelas nas aliñacións a viarias e nas liñas medianeiras, obxecto de retranqueos, materializárase cun cerramento tipo que se fixe para o parque ou, no seu caso, resolverase respectando un deseño adecuado que deberá someterse a aprobación municipal. O peche reflectirase no proxecto construtivo.*



*Dado que o parque está incluído dentro da delimitación do territorio histórico asociado ao Camiño de Santiago, terase en conta o disposto na “Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños de Santiago”, no que respecta a materiais e cores dos cerramentos, así como das especies vexetais a plantar. Así, os materiais non previstos para quedar á vista deberán revestirse con morteiros ou con outros materiais adecuados e pintarse. No que respecta á cor dos materiais de acabado, deben evitarse as cores puras ou intensas, en especial as ocre amarelas, ocre vermellas, laranxas e granates, e optar máis ben polos tons claros e neutros. As cores brancas e grises poden ser adecuados.*

*Os peches das aliñacións a espazos públicos (non a viarios), realizaranse cunha banda opaca de 0,60m de altura máxima e poderase chegar ata 1,80m con sebes vexetais ou proteccións diáfanas.*

*No caso dos peches traseiros das parcelas que lindan coa estrada N-634, poderase eliminar a banda opaca e substituíla por un peche diáfano con sebes vexetais, de maneira que se formen pantallas que oculten as edificacións desde determinados puntos de vista ou para romper o seu perfil, de forma que o seu impacto véxase atenuado.*

*Os sebes vexetais realizaranse con especies autóctonas, preferentemente de especies xa existentes na zona.*

*A construción do cerramento común a dúas parcelas correrá a cargo da industria que primeiro se estableza debendo abonarlle a segunda o custo que correspondería á metade do cerramento tipo antes citado, debendo realizar este abono antes do comezo da construción.*

*No suposto de parcelas lindadeiras con grandes diferenzas entre as cotas de terreo, construíranse muros seguindo o límite das parcelas, para a contención de terras, a sufragar por partes iguais entre os propietarios das dúas parcelas. Así mesmo, no caso de que se establecese unha delas en primeiro lugar, e realizase pola súa conta o muro*



*de contención, a segunda que se establecese deberá realizar o abono correspondente a esta”.*

- No artigo 3.7 “Condicións estéticas” onde di:

*“As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un acabado digno, e que non desmereza da estética do conxunto, para o que devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal”.*

modifícase por:

*“As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un acabado digno, e que non desmereza da estética do conxunto, para o que devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal. Dado que o parque está incluído dentro da delimitación do territorio histórico asociado ao Camiño de Santiago, terase en conta o disposto na “Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños de Santiago”, no que respecta a materiais e cores. Así, os materiais non previstos para quedar á vista deberán revestirse con morteiros ou con outros materiais adecuados e pintarse. No que respecta á cor dos materiais de acabado, deben evitarse as cores puras ou intensas, en especial as ocre amarelas, ocre vermellas, laranxas e granates, e optar máis ben polos tons claros e neutros. As cores brancas e grises poden ser adecuados.*

*Permítese a utilización de cerramentos de paneis de formigón prefabricado, ou paneis de chapa metálica con acabados e cores acordes co establecido na presente normativa, sempre que o seu acabado sexa mate.*

*Non se permite o uso de bloques de formigón para deixar á vista”.*



O outro obxectivo fundamental da nova modificación proposta é o de conseguir unha maior flexibilidade na normativa urbanística descrita no Parque Empresarial de Mondoñedo, a través da mellor redacción do artigo 4.1:

- No artigo 4.1 “Solo industrial” onde di:

*“Calquera actividade industrial, así como os seus usos compatibles, que cumpran coa lexislación vixente e dispoña do informe favorable da Comisión Provincial de Medio Ambiente, cumprindo ademais coas condicións hixiénicas das presentes ordenanzas”.*

modifícase por:

*“Calquera actividade industrial, así como os seus usos compatibles, que cumpran coa lexislación vixente”.*

- No mesmo artigo 4.1 “Solo industrial” onde di:

*“A admisibilidade destes usos compatibles queda supeditada á existencia ou implantación simultánea do uso industrial principal na parcela considerada. Polo que, previa ou simultaneamente á solicitude de usos compatibles será obrigatorio a autorización da actividade industrial principal. A superficie edificable máxima que puideran ocupar os diferentes usos compatibles (no seu conxunto) será menor que a metade da superficie edificable máxima materializable sobre a parcela”.*

modifícase por:

*“A admisibilidade destes usos compatibles queda supeditada á existencia ou implantación simultánea do uso industrial principal na parcela considerada. Polo que, previa ou simultaneamente á solicitude de usos compatibles será obrigatorio a autorización da actividade industrial principal”.*



Asemade, no senso de acadar a pretendida flexibilidade nos usos principal e compatible das parcelas de solo industrial reguladas no presente artigo, para determinadas parcelas lucrativas establécese unha excepción en relación a obrigatoriedade da existencia previa ou implantación simultánea do uso principal respecto do uso compatible, permitindo asimilar ambos usos sen que a autorización deste último estea vinculada á instalación dun uso característico industrial.

Por último, e ao obxecto de favorecer unha mellor ordenación do territorio concentrando no ámbito do parque empresarial as actividades de carácter industrial, suprímese o uso residencial ou de vivenda, evitando deste xeito a cohabitación de usos dificilmente compatibles entre si (residencial e industrial) e incidindo nunha distribución máis racional das instalacións produtivas dos sectores secundario e terciario no interior do Concello de Mondoñedo.

## **2.5 RESULTADO DA MODIFICACIÓN DA NORMATIVA URBANÍSTICA:**

Asumindo as propostas do epígrafe anterior, e tendo en conta a ulterior resolución de publicación da nova disposición normativa en virtude do artigo 4 da Lei 10/1995 de ordenación do territorio de Galicia, os artigos modificados quedarían mellor redactados na súa integridade da seguinte forma:



### **Artigo 3.2.- Condicións da edificación (comúns a todas as zonas).**

#### **NORMATIVA XERAL**

No caso de edificios independentes dentro dunha parcela, a separación mínima entre eles será de 3m.

Permítese patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que, en planta, pódase inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións, se estas teñen locais susceptibles de estancia habitual de persoas; ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zona de paso, almacéns ou outras que non reúnan as condicións para a estancia habitual das persoas.

Permítese semisotos cando se xustifiquen debidamente, de acordo coas necesidades. Poderanse dedicar a locais de traballo cando os ocos de ventilación teñan unha superficie non menor a 1/8 da superficie útil do local.

Permítese sotos cando se xustifique debidamente.

Queda prohibido utilizar os sotos como locais de traballo.

Permítese que as construcións e elementos accesorios necesarias para o adecuado funcionamento dos almacéns e industrias, tales como depósitos elevados, silos, torres de refrixeración, chemineas,?, excedan a altura máxima permitida nas edificacións.

Para determinar a superficie de ocupación en planta e a superficie construída terase en conta o exposto no apartado 1.2 destas ordenanzas.

#### **PECHES DE PARCELA**

O límite das parcelas nas aliñacións a viarias e nas liñas medianeiras, obxecto de retranqueos, materialízase cun cerramento tipo que se fixe para o parque ou, no seu caso, resolverse respectando un deseño adecuado que deberá someterse a aprobación municipal. O peche reflectirase no proxecto construtivo.

Dado que o parque está incluído dentro da delimitación do territorio histórico asociado ao Camiño de Santiago, terase en conta o disposto na “Guía de boas prácticas para as actuacións



nos Camiños de Santiago”, no que respecta a materiais e cores dos cerramentos, así como das especies vexetais a plantar. Así, os materiais non previstos para quedar á vista deberán revestirse con morteiros ou con outros materiais adecuados e pintarse. No que respecta á cor dos materiais de acabado, deben evitarse as cores puras ou intensas, en especial as ocres amarelas, ocres vermellas, laranxas e granates, e optar máis ben polos tons claros e neutros. As cores brancas e grises poden ser adecuados.

Os peches das aliñacións a espazos públicos (non a viarios), realizaranse cunha banda opaca de 0,60m de altura máxima e poderase chegar ata 1,80m con sebes vexetais ou proteccións diáfanas.

No caso dos peches traseiros das parcelas que lindan coa estrada N-634, poderase eliminar a banda opaca e substituíla por un peche diáfano con sebes vexetais, de maneira que se formen pantallas que oculten as edificacións desde determinados puntos de vista ou para romper o seu perfil, de forma que o seu impacto véxase atenuado.

Os sebes vexetais realizaranse con especies autóctonas, preferentemente de especies xa existentes na zona.

A construción do cerramento común a dúas parcelas correrá a cargo da industria que primeiro se estableza debendo abonarlle a segunda o custo que correspondería á metade do cerramento tipo antes citado, debendo realizar este abono antes do comezo da construción.

No suposto de parcelas lindeiras con grandes diferenzas entre as cotas de terreo, construíranse muros seguindo o límite das parcelas, para a contención de terras, a sufragar por partes iguais entre os propietarios das dúas parcelas. Así mesmo, no caso de que se establecese unha delas en primeiro lugar, e realizase pola súa conta o muro de contención, a segunda que se establecese deberá realizar o abono correspondente a esta.



### **Artigo 3.7.- Condicións estéticas.**

#### XENERALIDADES

Permítese os revocos sempre que estean ben terminados. As empresas beneficiarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberá tratarse como unha fachada, debendo ofrecer calidade de obra terminada.

Os rótulos empregados axustaranse ás normas dun correcto deseño en canto a composición e cores utilizados e realizaranse a base de materiais inalterables aos axentes atmosféricos. A empresa beneficiaria é a responsable, en todo momento, do seu bo estado de mantemento e conservación.

As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, e, en xeral a calquera sistema de espazos libres de dominio e uso público (xardíns, viarios, aparcadoiros), quedarán obrigadas a que todos os seus paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

Terán consideración de fachada aqueles paramentos que aínda que non teñan fronte a unha rúa ou espazo público sexan visibles por cuestións de topografía ou criterios de medición de rasantes.

As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un acabado digno, e que non desmereza da estética do conxunto, para o que devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal.

Dado que o parque está incluído dentro da delimitación do territorio histórico asociado ao Camiño de Santiago, terase en conta o disposto na “Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños de Santiago”, no que respecta a materiais e cores. Así, os materiais non previstos para quedar á vista deberán revestirse con morteiros ou con outros materiais adecuados e pintarse. No que respecta á cor dos materiais de acabado, deben evitarse as cores puras ou intensas, en especial as ocres amarelas, ocres vermellas, laranxas e granates, e optar máis ben polos tons claros e neutros. As cores brancas e grises poden ser adecuados.



Permítese a utilización de cerramentos de paneis de formigón prefabricado, ou paneis de chapa metálica con acabados e cores acordes co establecido na presente normativa, sempre que o seu acabado sexa mate.

Non se permite o uso de bloques de formigón para deixar á vista.



#### **Artigo 4.1.- Solo industrial.**

##### Ámbito de aplicación:

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano de zonificación.

##### Condições de edificación:

Tipoloxía: Acaroadada (entre medianeiras, agrupada e pareada illada)

Superficie mínima de parcela: 400 m<sup>2</sup>

Fronte mínimo de parcela: 10 m

Altura máxima de edificación: 9 m

Altura máxima de planta: A definida segundo o apartado 1.2

Altura libre de planta: 3 m

Número de plantas: 2

Recuamentos mínimos a aliñacións: Os establecidos no plano de Aliñacións e Replanteo.

Recuamentos mínimos a lindeiros: Se permite edificar acaroadado, no caso de que non se chegue coa edificación a lindeiro o recuamento mínimo será de 3 m.

Ocupación máxima de parcela: A establecida polos propios recuamentos da parcela.

Edificabilidade: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### Condições de uso:

Calquera actividade industrial, así como os seus usos compatibles, que cumpran coa lexislación vixente.

O uso industrial é o correspondente aos establecementos destinados á obtención de materias primas ou derivadas destas, incluíndo o almacenaxe, envasado, reparación, transporte e distribución de ditos produtos, ou a exposición, reparación e garda de maquinaria, así como ás funcións que complementan a actividade industrial propiamente dita.



Considéranse usos compatibles co industrial aquelas actividades non especificamente industriais, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servizos, garaxe-aparcamento e talleres de automóbil.

En tipoloxía illada considérase tamén usos compatibles os hipermercados e establecementos de hostalería.

A admisibilidade destes usos compatibles queda supeditada á existencia ou implantación simultánea do uso industrial principal na parcela considerada. Polo que, previa ou simultaneamente á solicitude de usos compatibles, será obrigatorio a autorización da actividade industrial principal.

Non obstante ao anterior, nas parcelas industriais lucrativas lindeiras ao sur do chamado vieiro principal de distribución (toda a banda de parcelas que vai **dende a S-1 ata a S-14**, con vista directa á estrada N-634), así como nas situadas ao norte do vieiro e lindeiras co equipamento comercial lucrativo (parcelas **S-19 e S-20**), os usos previstos como compatibles tamén poderán ser considerados como uso principal, sen que a súa autorización estea vinculada á implantación dunha actividade industrial.



### **3. EFECTOS SOBRE OS ELEMENTOS ESTRATÉXICOS**

#### **3.1 MARCO LEGAL**

O Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia establece no seu apartado 6.6 unha serie de directrices de redacción dos proxectos sectoriais que o desenvolven. De acordo co artigo 9.2 do Decreto 80/2000 os proxectos sectoriais deben axustarse ás determinacións do correspondente plan sectorial. Así mesmo, neste documento dispónse que o proxecto sectorial deberá xustificar o seu cumprimento coa lexislación sectorial e urbanística.

Desde o punto de vista da lexislación sectorial a presente modificación do proxecto sectorial redactouse axustándose ao disposto na Lei 10/1995 de Ordenación do Territorio de Galicia e o Decreto 80/2000 que a desenvolve, adaptándose igualmente á lexislación urbanística establecida na Lei 2/2016 do Solo de Galicia, que regula as determinacións do planeamento parcial.

A presente modificación adecúase ao establecido na seguinte normativa de referencia:

- Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Mondoñedo e as súas modificacións.
- Lei 15/2010 de medidas Fiscais e administrativas.
- Lei 2/2016 do solo de Galicia e Decreto 143/2016 polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo.
- Lei 10/1995 de ordenación do territorio de Galicia.
- Decreto 80/2000 polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal.
- Lei 3/2008 de ordenación da minaría de Galicia.
- Lei 21/2013 de avaliación ambiental.
- Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia e Decreto 35/2000 de desenvolvemento da Lei.



- Real Decreto Legislativo 7/2015 polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.

### 3.2 XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO

A pesares de que non resulta de aplicación directa por mor da natureza do proxecto sectorial, de conformidade co disposto no artigo 94 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, onde se limita a tramitación de modificacións de planeamento no seu artigo 94 ao cumprimento do seguinte requisito:

*“Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas”,*

coa presente modificación preténdese lograr unha mellora da ordenación establecida así como da propia funcionalidade do parque empresarial, requirindo a tal fin unha modificación puntual do proxecto sectorial que ofrezca seguridade xurídica aos potenciais empresarios interesados, así como ao propio Concello de Mondoñedo.

Ao acomodar novos usos ás disposicións normativas das parcelas de uso industrial, daríase un impulso ao polígono, facilitando a posibilidade de implantación de novas industrias nun futuro próximo e a creación de novos postos de traballo no Concello.

Por outra banda, adóptanse medidas para a protección da paisaxe do Camiño de Santiago, que ten a consideración de BIC polo que o interese xeral da modificación queda garantida.

En definitiva, revitalízase o polígono industrial optimizando a utilidade pública, repercutindo positivamente na potencialidade de desenvolvemento e consolidación a medio e longo prazo do parque empresarial, e contribuíndo directamente ao desenvolvemento sostible da comarca da Mariña Central.



#### **4. DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE DA MODIFICACION PUNTUAL**

A tramitación desta modificación puntual seguirá o procedemento indicado no Decreto 80/2000, do 23 de marzo, polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal. Como se trata da modificación dun proxecto sectorial en desenvolvemento dun plan sectorial xa aprobado, non será necesaria a declaración de incidencia supramunicipal que xa foi declarada polo plan.

A modificación puntual someterase, polo prazo mínimo dun mes, ao trámite de información pública e audiencia ao concellos afectados, remitíndolles un exemplar completo do documento urbanístico. Á vista do resultado da información pública e dos informes remitidos, introduciranse as modificacións ou correccións oportunas e remitiráselle o expediente completo á Consellería competente na materia, para que emita o seu informe preceptivo no prazo de dous meses.

Cumpridos os trámites sinalados nos apartados precedentes o Consello da Xunta de Galicia, por proposta do conselleiro impulsor do procedemento, procederá a súa aprobación definitiva.



## **5. APROXIMACIÓN AOS EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES RECOLLIDOS NO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO**

Analizando a información desprendida neste documento e a situación actual da zona de estudo, e tanto desde un punto de vista urbanístico como natural, pódese afirmar que os efectos esperados sobre o medio debidos á modificación proposta para o ámbito presentarán fundamentalmente carácter positivo. O solo na zona delimitada atópase xa transformado e, polo tanto, non se modificarán as condicións actuais do terreo. Cabe esperar efectos positivos sobre o medio socioeconómico e paisaxístico, así como sobre o consumo de solo e a competitividade empresarial.

DOCUMENTO REDACTADO POLO DEPARTAMENTO TECNICO DE XESTIÓN DE SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A.

Maio 2017

FERNANDO LÓPEZ BELLÓN

Enxeñeiro de Camiños, Canais e Portos. Colexiado nº21.787





## **6. PLANOS**

- 1. PLANO DE SITUACIÓN E EMPRAZAMENTO**
- 2. PLANO DE ZONIFICACIÓN E USOS**
- 3. DELIMITACIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO**