

TITULO I MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES:

1.1. OBJETO, SITUACIÓN Y PROMOTOR

El presente documento constituye un Plan de Sectorización de desarrollo de un área de Suelo Urbanizable No Delimitado, con el fin de calificarla como **Suelo Industrial**.

Desarrolla una parcela de 98.691,75 m², antiguos terrenos de Repsol – Butano, situada en la carretera C-533 A Gudiña – Lalín (hoy LU-933), municipio de Monforte de Lemos (Lugo).

Actúa como promotor la empresa TRANSFESA.

1.2. ANTECEDENTES

El día 20 de abril de 2006 se aprueba, por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes, el PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTA MIENTO DE MONFORTE DE LEMOS (LUGO) EN LA FINCA REPSOL BUTANO, que convierte el Suelo Rústico en Suelo Urbanizable No Delimitado.

En la redacción del Plan de Sectorización se contempla lo indicado en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, con las modificaciones derivadas de la Ley 15/2004, de 29 de diciembre.

En el Artículo 46 de la mencionada Ley se establecen los límites de sostenibilidad y se limita la ocupación del terreno por las construcciones, para uso industrial, a **las dos terceras partes de la superficie del sector**. Esta premisa se cumple en el presente Plan de Sectorización ya que sumadas las cesiones del suelo de espacios libres públicos, cesiones para equipamientos públicos, aparcamientos y viales suponen 58.566,75 m², un **59,3%** del total, que equivale a más de la mitad de la superficie del sector.

La implantación de sistemas generales a que se refiere el artículo 47 de la Ley 9/2002 y Modificado, se refiere a terrenos edificables para uso residencial por lo que no se tienen en cuenta en este Plan.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento
fue aprobado definitivamente por el Pleno da Corporación
en sesión de 23 de mayo de 2007.



3 de maio 2007 8
Aedo: Juan Antonio Ponte

1.3. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACION

1.3.1. Determinaciones legales

De acuerdo con las determinaciones del artículo 66 de la Ley 9/02 y Modificado, la incorporación de áreas de suelo urbanizable no delimitado al proceso de desarrollo urbanístico ha de instrumentalizarse mediante la redacción de un Plan de Sectorización para el ámbito objeto de la incorporación.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta complementaria a esta Ley, hasta que entren en vigor las disposiciones reglamentarias de desarrollo de esta Ley, se aplicarán las que se obtienen en los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico y Gestión Urbanística, en todo lo que no se oponga a la presente Ley o que resulten afectadas por la misma.

Según el Art. 67 de la Ley 9/2002 y Modificado, y por tratarse del Suelo Urbanizable no delimitado, el Plan de Sectorización deberá contener la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa y descriptiva de sus determinaciones
- b) Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, que será objeto del Anexo IV del presente Plan.
- c) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de delimitación del nuevo sector, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.
- d) Ordenanzas reguladoras.
- e) Planos de información que incluyan el catastral, de delimitación y de ordenación.
- f) Plan de Etapas.

Además y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2002 y Modificado apartado 3, los Planes de Sectorización deben contener las siguientes determinaciones:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión de 23 de abril de 2007.



Asdo: Juan María Puente

- a) La delimitación del sector que será objeto de transformación, de acuerdo con los criterios básicos establecidos por el plan general.
- b) Las determinaciones de ordenación básica propias del plan general para suelo urbanizable delimitado, señaladas en el artículo 57 de la Ley 9/2002 y Modificado.
- c) La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el número 1 del artículo 47.
- d) La determinaciones establecidas en el artículo 64 para los planes parciales.

*Apartados a) y b) será necesario remitirse a las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) al no contar con plan general.
Apartado c): No se considera al referirse a uso residencial.

La aprobación del plan de sectorización implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

Tal y como se detalla en cada uno de los apartados de la presente Memoria, todas estas cuestiones han sido convenientemente recogidas en el Plan de Sectorización.

1.3.2. Justificación de la viabilidad de la iniciativa plantada

Se ha procedido a la medición de la zona que abarca una única finca, arrojando un total de 108.757,75 m².

Los lindes son :

Norte: Carretera C – 533 - A Gudiña – Lalín (hoy LU-933)
Ramón Camino González
Finca comunal
Emiliano Castro Buján
Nieves Losada Rodríguez
Milagros Macia Alvarez
M^a Luisa Macia Vázquez
Nieves González Pérez

Sur: Ferrocarril Palencia – A Coruña y Pista Canal

Este: Nieves González Pérez
José Beirán Rodríguez

Diligencia: Para hacer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.



3 de maio 2007

Aedo: Julio García Puente

Oeste: Eduardo Mariño Alvarez
Manuela Garrido Castro
Comunal de Reigada
Nieves González Pérez

PROTECCIONES:

Dentro de las protecciones consideradas en el Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Monforte de Lemos aprobado se tienen en cuenta las siguientes:

- Protección de infraestructuras:

- La carretera C-533 (hoy LU-933) tiene afectada una franja de 32 m., lo cual supone una superficie de 1.010,20 m² de la parcela.
- RENFE considera una afección de la vía del ferrocarril de 50 m., que supone una superficie de 8.694,20 m².

- Protección de aguas:

Consultados los siguientes organismos:

- Delegación de la Consellería de Agricultura
- Delegación de Medio Ambiente
- Confederación Hidrográfica

Se considera una zona de protección de canal de regadío de 7 m., con una superficie de 361,60 m².

El total de la superficie afectada es de 10.066,00 m²., la cual se entenderá clasificada como: Suelo Rústico de especial protección de infraestructuras.

Resultando la medición del sector, al descontar las zonas de protección de: **98.691,75 m²**

1.3.3. Redes generales e infraestructuras en que se apoya la actuación

El ámbito objeto de incorporación al desarrollo urbanístico cuenta con la posibilidad de conectar con las redes municipales existentes.

- Red viaria : C – 533 (hoy LU – 933) y pista canal de regadío
- Red eléctrica: En carretera C – 533 A Gudiña – Lalin (hoy LU-933)

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.



Asido: Julio Sousa Puente, 2 de maio 2007

- Red de abastecimiento de agua potable: en carretera C – 533(hoy LU-933)
- Red de telefonía: en carretera C – 533 (hoy LU-933)
- Red de gas: en la misma finca

Se completarán con la ejecución de las siguientes instalaciones:

- Red de saneamiento: realización de depuradora
- Transformador si la red eléctrica no tiene capacidad suficiente

1.3.4. Establecimiento de las garantías para el cumplimiento de las obligaciones:

Conforme a lo dispuesto en el art. 74.2 de la Ley 9/02 y Modificado, una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización se procederá a constituir una garantía a disposición del Concello por importe de las obras de urbanización previstas.

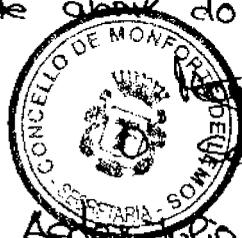
1.4. DETERMINACIONES LEGALMENTE EXIGIBLES A LOS PLANES DE SECTORIZACION:

Según Los artículos 66, 67 y los apartados que correspondientes de los artículos 47, 62, 63, 64 y 65 de la Ley 9/2002 y Modificado y el Reglamento de Planeamiento: "Los planes de sectorización contendrán en todo caso las siguientes determinaciones".

De acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta complementaria a esta Ley, hasta que entren en vigor las disposiciones reglamentarias de desarrollo de esta Ley, se aplicarán las que se obtienen en los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico y Gestión Urbanística, en todo lo que no se oponga a la presente Ley o que resulten afectadas por la misma

- Delimitación del ámbito de planeamiento.
- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad.
- Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.
- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.

Dilixencia: Para facer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de maio do 2007.



Monforte, 3 de maio 2007
Secretario

Actuación Souta Puente

Reservas de suelo destinado a SISTEMAS GENERALES

No se consideran por no ser Uso Residencial.

Reservas de suelo destinado a SISTEMAS LOCALES

LEY 9/2002 Y MODIFICADO

- Reserva de terrenos destinados a dotaciones locales para parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población: en ámbitos de uso industrial el 10% de la superficie total del ámbito.
- Reserva de terrenos destinados a sistemas locales de equipamientos públicos destinados a prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios: en ámbitos de uso industrial el 2% de la superficie del ámbito.
- Plazas de aparcamientos: en ámbitos de uso industrial 1 plaza por cada 100 m² edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público.

PLANEAMIENTO

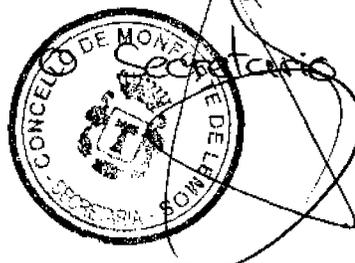
- Las NNS de Monforte de Lemos no contemplan reservas de suelo.

1.5 TIPO DE INICIATIVA

El desarrollo del ámbito que delimita el plan de sectorización en la finca Repsol Butano, responde a una actuación de iniciativa particular, llevada a cabo por la empresa "Transfesa".

Diligencia: Para hacer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.

Monforte, 3 de maio 2007



Asdo: Julio González Puente

CAPITULO 2

INFORMACIÓN URBANISTICA:

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El ámbito objeto de ordenación está definido por una superficie de forma irregular. El terreno tiene pendiente, siendo la parte más elevada el acceso desde la C-533 (hoy LU-933); en su parte más baja se encuentra limitado por la vía del ferrocarril y la pista del canal de regadío.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La finca se utilizó como emplazamiento de la planta embotelladora de REPSOL – BUTANO, encontrándose en la actualidad en estado de abandono, si bien permanece un cierre en el perímetro.

Las infraestructuras existentes son las siguientes:

- La carretera C – 533 (hoy LU-933), en la que se apoya el acceso viario de la actuación.
- La vía del ferrocarril, también con acceso a la parcela.
- Red de abastecimiento de agua potable que recorre paralela a la carretera, así como la red general de energía eléctrica y la red de telefonía.
- Depósito de gas que Repsol – Butano mantiene en la misma finca.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SECTOR

La parcela que forma el ámbito es la nº 9013 del polígono 78 según Referencia Catastral, propiedad de Transfesa, con domicilio social en C/ Musgo nº 1 – Urbanización La Florida 28023 Madrid.

Diligencia: Para hacer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.

Monforte, 3 de maio 2007
Secretario
Asa Julia González Puente

CAPITULO 3

CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. CONDICIONANTES DE LA INFORMACIÓN

De la información urbanística se deducen los siguientes condicionantes que afectaran a la ordenación propuesta.

- La cota de la línea del ferrocarril
- Los accesos tanto desde la carretera C – 533 (hoy LU-933) como desde la pista del canal de regadío.

3.2. CONDICIONANTES DE LA LEY 9/2002 Y MODIFICADO

En suelo urbanizable no delimitado de uso industrial la ocupación del terreno por las construcciones será como máximo de las dos terceras partes de la superficie del ámbito.

3.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El ámbito objeto del Plan de Sectorización presenta dos posibles accesos a cotas distintas.

La ordenación se orienta a la entrada de la línea del ferrocarril en la parcela, la cual nos define la cota del recorrido.

Así mismo se plantea la zona de cesión municipal de espaldas a la vía del ferrocarril y con acceso por la pista del canal de regadío con el fin de que su uso no interfiera con la actividad industrial.

Se establecen zonas de aparcamiento y se garantizan las dotaciones mínimas establecidas.

Diligencia: Para hacer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.



4.2.1. Sistemas Locales

DOTACIÓN	RESERVA MINIMA
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	10% - 9.875
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS	2% - 1.975
TOTAL	11.850

4.2.2. Reserva para aparcamientos

Para ámbitos de uso industrial 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables de los cuales la cuarta parte deben ser de dominio público.

En el presente caso, con una superficie construida de **52.774 m²** corresponden **528** plazas, siendo la cuarta parte de dominio público de : **132** plazas.

En planos adjuntos se delimitan **396** plazas en la vía pública y el resto se ejecutarán en las parcelas edificables a razón de 1 plaza cada 400 m² construidos con lo que resultan **132** plazas más, que hacen un total de

528 plazas > 528 plazas

De las 396 plazas de uso y dominio público, 10 serán adaptadas para minusválidos, lo que supone un 2,5% del total, superándose la exigencia de la ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma que la fija en un 1%.

4.3. RED VIARIA

Además del trazado de la vía férrea se proyectan viales de 16 m. de ancho, según indica el Artículo 48 de la ley 9/2002 y Modificado.

Diligencia: Para hacer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.



Monforte, 3 de maio 2007
 Secretario
 Asdo: Julio Gonzalez Puente

4.4. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LOS SERVICIOS

Todas las redes serán subterráneas e irán por los viales .

Las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, riego, gas, saneamiento, distribución de energía eléctrica y canalización telefónica.

Se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización que definirá las determinaciones precisas.

4.4.1. Red de abastecimiento de agua

Se prevé la instalación de una red de distribución del tipo mallada.

Se colocarán llaves de corte en las arquetas para facilitar la reparación de los ramales de la red principal.

4.4.2. Red de saneamiento

El saneamiento tendrá una red para aguas pluviales y otra para aguas residuales.

Además se ejecutarán arquetas separadoras de grasas.

La instalación incluye una depuradora con capacidad suficiente.

4.4.3. Red de energía eléctrica

Se tomará de la línea aérea y se canalizará hasta el centro de transformación del ámbito para su distribución a las parcelas y a la red de alumbrado público.

4.4.4. Red de telefonía

Se dejará prevista una conducción en tubería de PVC tipo "ligera" para posterior tendido por parte de la C.T.N.E. de las líneas telefónicas necesarias para la urbanización en estudio.

Las tuberías antes mencionadas se enterrarán por la misma zanja que el resto de las instalaciones objeto del presente estudio.

Esta red así como el resto de líneas de telecomunicaciones en las que así sea obligatorio cumplirá con el RITE y partirá de un RITI, colocado en la zona verde, en el interior de la urbanización.

4.4.5. Instalación de bocas de incendios

Se proyectará según NTE-IFA, bocas de incendios en columnas con una salida de 70 mm. Y dos de 45 mm., colocadas a una distancia máxima de 200 m.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 abril do 2007.



Monforte, 3 de maio 2007
Secretario

Asdo: Julio González Puente

4.4.6. Instalación de riego

Se proyectará según NTE-FR, instalaciones de distribución de agua para riego de superficies ajardinadas y limpieza de calles, con una red independiente para las mismas que se abastecen de la red general de distribución.

4.4.7. Instalación de Audio – Visuales

Se ha previsto la instalación de Antena de Captación de TV y FM colectiva para toda la zona de actuación. En su base se instalarán los medios de amplificación para lo cual dispondrá de suministro de energía eléctrica.

La distribución se realizará bajo tubo con conductores homologados, disponiéndose arquetas de registro y de conexión.

Discurrirá en su totalidad bajo rasante y sus canalizaciones serán independientes de las de otras instalaciones.

También se prevé la posibilidad de realizar una red de cable de fibra óptica con la empresa concesionaria en Galicia "R".

4.4.8. Red de gas

En cumplimiento con la orden de 24 de abril de 1987 por la que se establecen las condiciones de previsión y trazado de las redes de servicios en los programas de actuación urbanística, planes parciales, y proyectos de urbanización, se dispone de una red de gas realizada en tubería de Polietileno de media densidad (PE) según UNE 53.333-90, para dar servicio a la urbanización.

4.4.9. Red de cable

R Cable y Telecomunicaciones Galicia S.A. es titular de los títulos habilitantes necesarios para la instalación de redes de telecomunicaciones y su explotación para la prestación de los servicios de telecomunicaciones por cable, televisión y transmisión de datos en las demarcaciones territoriales de Galicia.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.



Asdo: Julio González Puente

CAPITULO 5

DETERMINACIONES DEL AREA DE REPARTO, DIVISI3N EN POLIGONOS, APROVECHAMIENTO REAL, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:

5.1. DIVISI3N EN POLIGONOS

Todo el sector se considera como un 3nico Polgono.

5.2. DELIMITACI3N DEL AREA DE REPARTO

El 3rea de reparto viene delimitada por el 3mbito del sector objeto de desarrollo por el presente Plan de Sectorizaci3n, y por tanto, por todo 3l, puesto que as3 lo determina el art3culo 111.5 de la Ley 9/2002 y Modificado al se3alar que: " En solo urbanizable non delimitado, as 3reas de reparto definiranse por medio dos plans de sectorizaci3n que as ordenen e desenvolvan, conforme os criterios sinalados para o efecto no plan xeral incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotaci3ns p3blicas as3 como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e sistemas xerais de infraestructuras existentes".

5.3. APROVECHAMIENTO REAL, LUCRATIVO, TIPO Y PATRIMONIALIZABLE.

El aprovechamiento real es el resultado de aplicar a la superficie ordenada el coeficiente de edificabilidad previsto en las NNSS Municipales, en este caso:

$$98.691,75 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 78.953,40 \text{ m}^2$$

Para el c3lculo del aprovechamiento tipo en sectores de suelo r3stico apto para urbanizar, el art3culo 114 de la Ley 9/2002 y Modificado dispone: "En solo urbanizable o aproveitamento tipo de cada 3rea de reparto determinarase dividiendo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da 3rea, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusi3n dos terreos afectos a dotaci3ns p3blicas de car3cter xeral ou local existentes no momento de aprobaci3n do plan xeral que se mante3an".

Dilixencia: Para facer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporaci3n en sesi3n de 23 de outubro do 2007.



Monforte, 3 de maio 2007
20
Asesora Xeral
Seuzciba Puente

El aprovechamiento tipo expresa los metros cuadrados construibles del uso industrial por cada metro cuadrado del área de reparto.

Aprovechamiento Tipo : $78.953,40 / 98.691,75 = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aprovechamiento patrimonializable : Conforme a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley 6/98 y art. 22.d de la Ley 9/02 y Modificado, los propietarios sólo tienen derecho en principio a apropiarse del 90% del aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento Patrimonializable: $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,90 = 0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2$

No obstante lo anterior, el art. 177.2 de la Ley 9/2002 y Modificado dispone que:

"O alleamento ou permuta dos bens do patrimonio público do solo da Administración autonómica ou local realizárase, por prezo non inferior ao do seu aproveitamento urbanístico, mediante concurso público por procedemento aberto, na forma establecida na lexislación de contratación das administracións públicas.

No prego de condicións determinarase, como mínimo, o seguinte:

- a) Prazos máximos de edificación e, se é o caso, de urbanización.
- b) Prezos finais máximos de venda ou alugamento das futuras edificacións.
- c) Condicións que impidan ulteriores alleamentos por prezo superior ao de adquisición.
- d) Índices de referencia para a actualización dos prezos sinalados nas letras b) e c) anteriores.

Se o concurso quedase deserto, poderase allear directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións."

5.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El sistema empleado para la actuación será el de concierto, ya que al ser el polígono de un propietario único, este asumirá el papel de urbanizador.

5.5. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El propietario será el que asuma las obras de urbanización que se ejecuten en el sector y llevará a cabo la contratación para la ejecución de las obras con la empresa que se determine en los términos que establece el artículo 176 del RGU, y en general, realizará la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el Ordenamiento Jurídico.

Diligencia: Para facer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.



Monforte, 3 de maio 2007

Secretario

Asco. Julio González Ponte

5.6. COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO

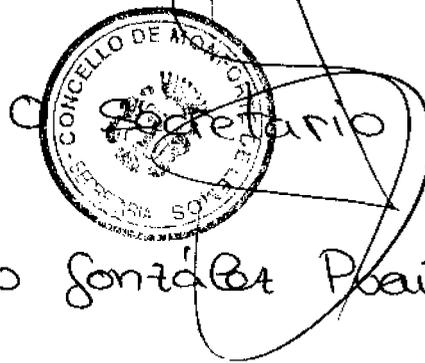
La cesión se realizará al Ayuntamiento mediante escritura pública.

5.7. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

En el plazo de un mes a partir del requerimiento municipal una vez que sea aprobada definitivamente el Plan de Sectorización y el propietario pretenda acometer la realización de las obras de infraestructura y vialidad necesarias, se constituirán a disposición del Ayuntamiento las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, en proporción no inferior al 6% del coste establecido en la evaluación económica del Plan de Sectorización, que figura en el Estudio Económico Financiero.

Diligencia: Para hacer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión de 23 de abril do 2007.

Monforte, 3 de maio 2007



Assob: Julio González Poite