

**MODIFICACIÓN PUNTUAL de las  
NORMAS SUBSIDIARIAS de  
PLANEAMIENTO en el CONCELLO de  
MONFORTE de LEMOS.**

**Finca "REPSOL BUTANO".**

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006



O SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

*Guillermo Otero Pérez*

SITUACIÓN: FINCA REPSOL BUTANO. MONFORTE DE LEMOS.  
PROMOTOR: TRANSFESA  
FECHA: NOVIEMBRE 2005.  
ARQUITECTO: M<sup>a</sup> CARMEN LÓPEZ FRANJO.

EXPEDIENTE REFUNDIDO

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

## ÍNDICE DE LA MEMORIA

### 0. ANTECEDENTES

#### 1. AMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

#### 2. OBJETO, NECESIDAD, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

- Situación en el Municipio
- Necesidad Social
- Interés público
- Respeto al entorno
- Estudio de Sostenibilidad Ambiental
- Estrategia de actuación

#### 3. ORDENANZA MUNICIPAL

#### 4. REDES GENERALES

## ÍNDICE de PLANOS.

- 00 ESTADO ACTUAL
- 01 INFORMACIÓN NN.SS. ESTADO ACTUAL
- 02 ORDENACIÓN RESULTANTE
- 03 DETALLE DE ACCESO ACTUAL
- 04 REDES GENERALES.

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006



O SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

*Guillermo Otero Pérez*

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

## 0. ANTECEDENTES.

### La Normativa urbanística vigente.

El Planeamiento general vigente en el Concello de Monforte de Lemos, donde se sitúa la parcela, es el que definen las NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS, en vigor desde Marzo de 1983.

Actualmente se encuentra en fase de redacción el Plan General de Ordenación Municipal, cuyo Avance incluye la modificación que aquí se propone.

La actuación urbanística objeto de este estudio ha de considerarse una **Modificación de las Normas Subsidiarias** ya que supone una modificación de la Clasificación Urbanística de la parcela.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento mantienen la finca de "Repsoll Butano" como Suelo No Urbanizable, sin establecer ningún tipo de protección que no sea la derivada directamente de su calificación.

La **Lei 9/2002 de Ordenación urbanística e Protección do medio rural de Galicia** no contempla la clasificación de Suelo No Urbanizable, por lo que los terrenos englobados en dicha categoría pasan a ser de Suelo Rústico desde la entrada en vigor de dicha Ley.

### PROTECCIONES:

Dentro de las protecciones consideradas en dicha Ley para Suelo Rústico se tienen en cuenta las siguientes:

- Protección de infraestructuras:
  - a) La carretera LU-933 tiene afectada una franja de 32 m.
  - b) El ferrocarril afecta una franja de 50 m.
  - c) En la carretera del canal se considera una franja de 7 m.

Todas las protecciones se encuentran señaladas en el plano adjunto (Plano 02 – ORDENACIÓN RESULTANTE)

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006



O SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

Guillermo Otero Pérez

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

- Conexión con la LU – 933

Se incluye plano nº 3 de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Monforte de Lemos, para adecuarlo al Informe Complementario de la Dirección General de Obras Públicas de fecha 31 de Octubre de 2005, en el cual se autoriza la actual conexión de la parcela con la carretera LU – 933 de manera provisional, mientras no entre en funcionamiento el vial de acceso al Puerto Seco previsto por medio de una glorieta, a poca distancia de la parcela indicada.

- Protección de aguas:

Consultados los siguientes organismos:

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

No existe ninguna zona de protección de canal de regadío dentro de la parcela.

Se solicita por parte del Ayuntamiento informe de la Consellería de Agricultura sobre dicho particular.

Esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales plantea:

- Reclassificar el sector mencionado a Suelo Urbanizable No Delimitado, formando un sector de 108.757,75 m<sup>2</sup>, adoptando el uso que en el Avance del Plan general se contempla: Suelo Industrial.

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006



O SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

*Guillermo Otero Pérez*

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

## 1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Los terrenos que forman el Sector de Actuación que se modifica están situados en el Ayuntamiento de Monforte de Lemos. La finca es conocida como "Repsol - Butano" y son sus linderos:

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<sup>a</sup> Luisa Macia Vázquez

Nieves González Pérez

Sur: Ferrocarril Palencia – A Coruña y Pista Canal

Este: Nieves González Pérez

José Beirán Rodríguez

Oeste: Eduardo Mariño Alvarez

Manuela Garrido Castro

Comunal de Reigada

Nieves González Pérez

Los terrenos de la finca "Repsol - Butano" han sido vendidos a la Sociedad Transfesa para el desarrollo industrial del Municipio, promoviendo por parte de la empresa una Explanada Logística de Vehículos.

La situación de este sector y su localización en el entorno del Municipio de Monforte, con los datos de descripción de la situación actual se realiza en el Plano "Información NN.SS. Estado Actual 01" (extraído de las Normas Subsidiarias de Planeamiento).

El Sector Delimitado tiene una superficie total de **108.757,75 m<sup>2</sup>**.

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes do data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, da ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.



O SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

Guillermo Otero Pérez

## 2. OBJETO, NECESIDAD, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

El objeto de la propuesta consiste en la reclasificación urbanística del sector descrito, pasando de Suelo Rústico que contemplan las Normas Subsidiarias a Suelo Urbanizable No Delimitado, adelantando lo incluido en la documentación en redacción del Plan General.

### Necesidad, Conveniencia y Justificación de la actuación propuesta:

- a) **Situación en el Municipio.** La parcela fue utilizada por la compañía Butano como almacén y embotellado de combustible, por lo que su ubicación es idónea para suelo industrial, ya que linda con la carretera C – 533 de A Gudiña – Lalín (hoy LU – 933) y la vía del ferrocarril de Palencia – A Coruña. Este carácter PERIURBAO del sector delimitado hace que las vías de comunicación que dan acceso a la zona tengan capacidad suficiente para garantizar un correcto funcionamiento de las circulaciones. Así, las redes viarias del entorno y los servicios generales permiten un desarrollo óptimo del sector. Existe además la posibilidad de comunicarla con el Puerto Seco de Monforte de Lemos en fase de ejecución.
- b) **Necesidad Social.** En la tierra de Lemos existe una población envejecida como consecuencia de la falta de empleos para los jóvenes, que tienen que buscarlos en otras ciudades. Los largos plazos de elaboración y gestión que supone la puesta en marcha del Plan General motivan la iniciativa de la Modificación Puntual, evitando el retraso de la puesta en servicio de una actividad precursora del desarrollo del Municipio y que servirá de motor y foco de atracción para futuras empresas que puedan generar puestos de trabajo.

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006



SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

Guillermo Otero Pérez

- c) **Interés público.** Es éste el motivo principal que promueve esta modificación. En concreto se busca dar respuesta a la necesidad social descrita en el párrafo anterior.  
El interés público de esta modificación da respuesta al artículo 94-1 de la LOUG que impulsa las modificaciones de los planes cuando existe incorporación de usos necesarios para el desarrollo del Municipio.
- d) **Respeto al entorno.** Se adoptan los parámetros establecidos en la LOUG en lo referido a "ocupación máxima" y la edificabilidad incluida en las NNSS de Monforte para Uso Industrial en Suelo Urbanizable.
- e) **Justificación del cambio.** El terreno que motiva el cambio de clasificación no tiene carácter rural, ya que la implantación de la actividad que se desarrollaba anteriormente por Repsol – Butano le confirió una tipología industrial que ahora se pretende confirmar.  
En la actualidad todavía aparecen allí ubicados los depósitos que abastecen de gas propanado al núcleo urbano.  
En el plano adjunto (0) se aprecian las zonas pavimentadas y de circulación, según el estado actual, las cuales no presentan ningún valor como suelo rústico. El resto de la parcela tiene una vegetación, que en ningún caso es aprovechable para cultivo, ni como valor paisajístico.

### Estudio de Sostenibilidad Ambiental, Impacto territorial y Paisajístico.

El terreno que motiva el cambio de clasificación no tiene carácter rural, ya que la implantación de la actividad que se desarrollaba anteriormente por Repsol – Butano le confirió una tipología industrial que ahora se pretende confirmar.

En la actualidad todavía aparecen allí ubicados los depósitos que abastecen de gas propanado al núcleo urbano.

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006



SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

Guillermo Otero Pérez

### Estrategia de la actuación

La Modificación Puntual de las Normas se desarrolla a la vez que el Plan de Sectorización para disponer de licencia de la actividad en el menor tiempo posible.

Este documento fijará las condiciones edificatorias, cesiones, etc. conforme establece la LOUG.

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2006



SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

*Guillermo Otero Pérez*

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

### 3. ORDENANZA INDUSTRIAL

Según el artículo 46-5 de la Ley 9/2002 en suelo urbanizable no delimitado la ocupación máxima del suelo por las construcciones será la mitad del sector como máximo :

$$108.757,75 / 2 = 54.378,87 \text{ m}^2$$

La ley no prevee reservas de suelo para sistemas generales en suelo industrial.

De conformidad con lo dispuesto en las NNSS Municipales en suelo urbanizable para uso industrial la edificabilidad será de : 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2005



SECRETARIO DA COMISIÓN SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

*Guillermo Otero Pérez*

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

Informado pola Comisión Superior  
de Urbanismo de Galicia,  
en sesión de:

- 8 FEB. 2005



O SECRETARIO DA COMISSION SUPERIOR  
DE URBANISMO DE GALICIA

Guillermo Otero Pérez

#### 4. REDES GENERALES

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 – Lalín (hoy LU-933)
- 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:

- La Red de agua potable discurre por una conducción de polietileno de diámetro 90, se efectuará la conexión con la misma por medio de una tubería del mismo material de 2" y 10 atm.
- Red de saneamiento: realización de depuradora en la parcela, si bien el ayuntamiento tiene previsto ampliar la red existente hasta dicha parcela.
- Transformador si la red eléctrica no tiene capacidad suficiente

Se adjunta presupuesto.

Monforte de Lemos, 7 de Noviembre de 2005.

Mª Carmen López Franjo  
ARQUITECTA

Por Orde da Conselleira de Política Territorial,  
Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO,  
de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei  
9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística  
e protección do medio rural de Galicia.

**ESTADO DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO**  
 Comisión Superior de Urbanismo de Galicia,  
 en sesión de:

Designación de las obras	Num.	Dimensiones en metros			Número de unidades		Precio unit.	COSTE TOTAL
		Longitud	Latitud	Altura	Parciales	TOTAL		
UD centro de transformación en edificio prefabricado de hormigón, incluso su ejecución, con un transformador de 400 KVA equipado con protecciones según Normas de la compañía suministradora de energía, incluso, p.p. de tierras, entronques y autorizaciones.	1				1,00	1,00	846,25	846,25
UD acometida a la red general de polietileno de diámetro 90 formada por tubería de polietileno de 2" y 10 Atm para uso alimentario serie Hersalit de Senger. Brida de conexión, machón rosca, manguitos, llaves de paso tipo globo, válvula antiretorno de 2", tapas de registro exterior, terminada.	1	43,00			43,00	43,00	12,65	543,95
UD de estación depuradora prefabricada en acero de 3,00 m. de diámetro y 6,20 m. de longitud, homologada, sobre apertura de fosa ejecutada y base de hormigón armado. Incluso caseta prefabricada para alojamiento de soplante, bomba dosificadora, tanques de reactivos y cuadro de control eléctrico, acometidas, etc. totalmente instalada, prevista para unos 60 usuarios. // emisario de aguas limpias a canalización.	1				1,00	1,00	5.412,50	5.412,50
<b>TOTAL:</b>						<b>1,00</b>	<b>5.412,50</b>	<b>6.802,70</b>



SECRETARÍA DE URBANISMO DE GALICIA

*Guillermo Otero Pérez*

*Dilixencias: Para pasar a cuenta que o presente documento foi o que serviu de base para a súa aprobación inicial coa data 23 de maio e para a súa aprobación provisional coa data 18 de novembro. // Longate de Lemos, 20 de novembro 2005*

*O Secretario*  
*asob: Galois González Puente*

Por Orde da Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de data



20 de Abril de 2006

o presente documento resultou APROBADO, de conformidade co previsto no artigo 85.5.a) da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.