

ÍNDICE XERAL

DOC. 01.- MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA

PARTE 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

PARTE 2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

PARTE 3.- ANEXOS

DOC 02.- ESTUDO DO MEDIO RURAL

DOC 03.- ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL

DOC 04.- ANÁLISE DA MOBILIDADE

DOC 05.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOC 06.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DOC 07.- NORMAS URBANÍSTICAS

DOC 08.- CATÁLOGO

DOC 09.- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN, ESTUDO ECONÓMICO, INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

DOC 10.- DOCUMENTO DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

DOC 11.- DOCUMENTACIÓN DOS ÁMBITOS DE PLANEAMENTO CON ORDENACIÓN DETALLADA

DOC. 01.- MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA

ÍNDICE

| | |
|--|----------|
| PARTE XUSTIFICATIVA | 3 |
| 1. CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA | 3 |
| 1.1. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LSG..... | 3 |
| 2. DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN | 3 |
| 2.1. OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN | 3 |
| 2.2. DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN..... | 4 |
| 2.2.1. Clasificación do solo | 5 |
| 2.2.2. Dotacións resultantes..... | 7 |
| 2.2.3. Xustificación da funcionalidade do sistema viario resultante | 7 |
| 2.2.4. Infraestruturas de servizos e elementos de urbanización | 7 |
| 3. TRAMITACIÓN..... | 7 |
| 3.1. AVALIACIÓN AMBIENTAL..... | 7 |
| 3.2. APROBACIÓN INICIAL..... | 8 |
| 3.3. INFORMES SECTORIAIS EMITIDOS | 8 |
| 3.3.1. Informe da Dirección Xeral de Emerxencias e Interior..... | 8 |
| 3.3.2. Informe de Augas de Galicia | 8 |
| 3.3.3. Informe da Dirección xeral de política Enerxética e minas | 8 |
| 3.3.4. Informe do Instituto de Estudos do Territorio | 8 |
| 3.3.5. Informe da Secretaría de estado de telecomunicacións e infraestruturas dixitais | 8 |
| 3.3.6. Informe da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental | 8 |
| 3.3.7. Informe da Consellería do Medio Rural..... | 9 |
| 3.3.8. Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural..... | 9 |

PARTE XUSTIFICATIVA

1. CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA

1.1. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LSG

A actual regulación urbanística respecto da alteración da planeamento urbanístico atópase recollida na Lei 2/2016 (LSG), no artigo 83.

As modificacións puntuais dos instrumentos de planeamento teñen por obxecto e ese debe ser o seu máximo referente, a alteración dalgúns dos seus elementos e determinacións, permanecendo iguais todos os restantes, pero débena levar a cabo por razóns de interese público e a través dunha visión de conxunto, propia do planeamento ao que modifican, estando prohibidas as modificacións puntuais de planeamento efectuadas co propósito principal de legalizar ou regularizar edificacións ilícitamente construídas, considerándose tales modificacións incursas en desviación de poder.

O art. 83.1 da LSG esixe que calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

a) XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO DESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A presente modificación prevé a adecuación urbanística dos terreos para regularizar a situación actual dunha parcela no polígono industrial Área 33, motor esencial no desenvolvemento da actividade industrial e económica de Silleda, así como un instrumento dinamizador da creación de emprego no concello e na Comarca do Deza.

O interese público, así como a necesidade e conveniencia desta modificación puntual do PXOM concrétnase no obxectivo de axustar as determinacións urbanísticas establecidas polo PXOM respecto da ordenación da parcela situada máis ao sur do polígono (Marxe B) na que se instalou a planta de transferencia de residuos urbanos. As necesidades deste servizo público e as discrepancias gráficas levaron a ocupación de parte da parcela colindante clasificada como dotacional e do solo rústico colindante cara o sur, polo que resulta necesario adaptar a ordenación establecida neste ámbito do polígono á realidade actual e desenvolver a actividade con seguridade desde un punto de vista urbanístico.

2. DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN

2.1. OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN

O principal obxectivo da presente Modificación puntual do PXOM de Silleda é revisar o planeamento vixente, no ámbito do polígono industrial Área 33, para a regularización de superficies ocupadas na actualidade na parcela 1 da mazá 12 (Fase B), ao sur do polígono, pola planta de transferencia que a Sociedade Galega de Medio Ambiente (SOGAMA) ten en Silleda.

Actualmente, a planta de transferencia ocupa, por necesidade do proxecto e debido a discrepancias gráficas entre o planeamento e urbanización, parte da parcela colindante clasificada como dotación de espazo libre e zona verde (30-DE-P1). Como consecuencia, resulta necesario revisar as aliñacións outorgadas á parcela para axustalas á realidade e compensar a superficie de espazo libre e zona verde ocupada noutra parte do polígono.

A continuación, enuméranse as variables ambientais sobre as que as determinacións da modificación proposta teñen algún efecto e os obxectivos propostos para acadar unha planificación sustentable.

| VARIABLE | OBXECTIVO |
|-----------------------------|--|
| PAISAXE | - Favorecer a integridade paisaxística situando a nova superficie de espazo libre e zona verde colindante co polígono existente como elemento de amortecemento entre o solo urbano e o rústico que o rodea. |
| PATRIMONIO NATURAL CULTURAL | E - Preservar a integridade funcional dos sistemas naturais. - Preservar e poñer en valor os elementos do patrimonio cultural de Galicia |
| SOCIEDADE | - Contribuír a unha contorna saudable, favorecer a cohesión social e mellorar a calidade de vida e a habitabilidade mediante a reubicación do espazo libre e zona verde e garantir a funcionalidade da infraestrutura de servizos. |
| ECONOMÍA | - Consolidar a actividade desenvolvida no polígono pola planta de transferencia nun ámbito idóneo como o que representa o polígono industrial na actualidade. |
| ENERXÍA ATMOSFERA | E - Minimizar o consumo enerxético e as emisións acústicas debidas á xestión dos residuos municipais. |
| CICLO DE MATERIAIS | - Contribuír a xestionar de maneira eficiente os fluxos de materiais e residuos. |
| SOLO | - Pular por un desenvolvemento ordenado e eficiente propoñendo unha ocupación racional do solo. Integrar a dotación no contorno: minimizar o consumo do solo |

2.2. DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN

A presente modificación considérase como unha modificación de plan xeral, posto que as variacións introducidas non adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio ou a clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevindas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou o esgotamento da súa capacidade. Se non que, a presente modificación, atende a discrepancias gráficas xurdidas entre o planeamento e a urbanización da fase B do polígono que deron lugar a que sexa necesario o reaxuste de superficies da parcela 1 da maza 12 e dos espazos libres e zonas verdes.

En consecuencia, na presente Modificación Puntual, procederá a clasificar como solo urbano consolidado a superficie necesaria para ampliar a delimitación do polígono industrial Área 33 co obxectivo de crear a dotación local de espazo libre e zona verde que resulta necesario compensar para cumprir cos estándares tras a ocupación da parcela 1 da mazá 12 (Fase B) de parte do espazo libre e zona verde 30-DE-P1 colindante.

A modificación tamén regulariza a situación actual desta parcela, na que se instalou a planta de transferencia de residuos municipal, ampliando a súa superficie ata a ocupación actual.

A tal efecto, resultarán de aplicación ao ámbito as disposicións reguladas pola normativa do PXOM respecto ao solo urbano e dotacións.

2.2.1. Clasificación do solo

De conformidade co disposto no artigo 44.2 da LSG os ámbitos se delimitan como solo urbano consolidado empregando os límites dos sistemas xerais e os elementos naturais determinantes así como a súa adaptación ao parcelario existente de forma que se garanta unha adecuada inserción no territorio e na estrutura urbanística e resulte viable técnica e economicamente o cumprimento dos estándares urbanísticos.

Como se dixo anteriormente, a modificación puntual cualifica como Ordenanza 5 (Edificación de uso terciario/industrial), os terreos situados no interior do recinto de peche da planta de transferencia, para o que é necesario:

- Reducir a superficie da dotación 30-DE-P1 en 1.417 m², cualificando 71 m² como infraestruturas de comunicacións (denominado SL-IC-VIA-01-Ex) os terreos necesarios para garantir a mobilidade e accesibilidade no ámbito e 1.346 m² como Ordenanza 5. Fóra do ámbito da presente modificación puntual, a dotación 30-DE-P1 mantén os 8.925 m² restantes.
- Clasificar como solo urbano parte do solo rústico de especial protección forestal colindante cara o sur da parcela, por tratarse de terreos situados no interior do peche da parcela industrial, incrementando o espazo cualificado coa ordenanza 5 en 60 m².
- Regularizar a situación do solo entre a propia parcela e o viario actual destinados polo PXOM a sistema viario, cando se trata na súa maioría de terreos axardinados situados no interior do peche da parcela e que en consecuencia deben cualificarse tamén coa ordenanza 5, incrementando esta en 337 m².

Porén, a presente modificación puntual pretende garantir o mantemento das dotacións locais fixadas polo PXOM, polo que propón delimitar unha nova dotación espazo libre e zona verde, denominada SL-EL-XAR-01-Ob, sobre terreos de titularidade municipal e cuxa superficie ascende a 2.158 m², o que obriga a reducir 682 m² de superficie industrial/terciaria neste punto. Esta zona verde cumpre co disposto no artigo 70 do RLSG:

- Ten garantido o adecuado asolamento en relación coa edificación circundante, de acordo co establecido no artigo 78.7.
- Ten as condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais en, polo menos, o 50 % da súa superficie.
- A súa posición é a que presta mellor servizo ás persoas usuarias do polígono industrial, garantindo a súa accesibilidade de acordo coa normativa sectorial na materia.
- Non se trata de porcións residuais da parcelación, nin de superficies de estrita funcionalidade viaria como as rotondas e illas.
- Deberá dotarse co mobiliario urbano, axardinamento e tratamento acorde co seu uso.

- Localízase ao aire libre, aínda que se permita a colocación de estruturas de cubrición en parte do espazo.
- Os parques e xardíns son espazos caracterizados por estar ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente axardinados e destinarse á estadia e convivencia social e cidadá. Poderán ter a consideración de sistema local ou de sistema xeral. O xardín definido na presente modificación puntual ten a consideración de sistema local, conta cunha superficie superior a 1.000 metros cadrados e admite a inscrición dunha circunferencia de Ø superior a 30 metros, cun largo superior a 15 metros en todo caso.

Indícase na normativa os criterios para o seu deseño e execución, de conformidade co establecido no artigo 115 do LSG.

Segundo as Normas particulares do solo urbano a normativa do PXOM establece no ámbito da modificación do Polígono industrial Área 33, a aplicación das seguintes Ordenanzas que serán de aplicación nas novas superficies delimitadas en cada caso:

- ORDENANZA 5 (O-5) EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO/INDUSTRIAL. GRAO 5.2
 - USO CARACTERÍSTICO: Terciario e Industrial
 - USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS:
 - Industrial: Todas las categorías
 - Comercial: Todas las categorías.
 - Oficinas: Todas las categorías
 - Hoteleiro: Todas las categorías.
 - Hostaleiro: C-1ª (situación B, en planta baixa).
 - Garaxe-aparcamento: C-2ª y C-3ª
 - Talleres do automóbil: C-1ª (situación B en planta baixa)
 - EQUIPAMENTOS: Deportivo (C-1ª e C-2ª) e Administrativo (C-1ª e C-2ª).
- ORDENANZA 6 (O-6) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES
- ORDENANZA 9 (O-9) VIARIO

CADRO Nº1 CLASIFICACIÓN DO SOLO

| CLASIFICACIÓN DO SOLO | SUPERFICIE PXOM (m ²) | SUPERFICIE MODIFICADA (m ²) |
|--|-----------------------------------|---|
| Solo urbano. Polígono Industrial Área 33 | 2.433 | 3.972 |
| Viario Area 33 | 334 | 71 |
| Ordenanza Industrial Área 33 | 682 | 1.743 |
| Espazos libres-Zonas Verdes Área 33(*) | 1.417 | 2.158 |
| Solo rústico de especial protección forestal | 1.539 | 0 |
| TOTAL MP | 3.972 | 3.972 |

(*)Os 1.417 m² de zona verde incluídos no 30-DE-P1 son substituídos polos 2.158 m² da nova dotación SL-EL-XAR-01-Ob (clasificados no PXOM como solo urbano (682 m²) e como solo rústico (1.476 m²)). Fóra do ámbito da presente modificación puntual, a dotación 30-DE-P1 mantén os 7.509 m² restantes.

2.2.2. Dotacións resultantes

De conformidade co disposto no artigo 134.3 do RLSG, a continuación achégase un listado das dotacións no ámbito da presente MP, identificando o seu código, superficie, a diferenciación da dotación de acordo cos artigos 70 e 71 RLSG, a cualificación como sistema local ou xeral ou de ámbito funcional superior ao do PXOM, o carácter público ou privado, y se a dotación é existente o prevista. En este último caso, indícase o sistema de obtención do solo segundo o disposto no artigo 129 da LSG e 315 RLSG, ou se está obtido, e no caso de cesión gratuíta, identificación do ámbito ao que se vincula e a situación de inclusión ou adscrición a este.

| Código | Nome | Superficie | Carácter (público / privado) | Cualificación (sistema xeral / sistema local) | Estado (existente / prevista) | Sistema | Tipo | Titularid. do solo | Obt. |
|-----------------|-----------------------------|------------|------------------------------|---|-------------------------------|---------|------|--------------------|------|
| SL-EL-XAR-01-Ob | Zona verde na Área 33 | 2.157,89 | DPb | SL | Ob | EL | XAR | pb | na |
| SL-IC-VIA-01-Ex | Viarío interior do polígono | 71,18 | DPb | SL | Ex | IC | VIA | pb | na |

2.2.3. Xustificación da funcionalidade do sistema viario resultante

O ámbito da modificación atópase nas marxes da estrada N-525 (Benavente-Santiago de Compostela) no tramo Lalín-Santiago. Desde esta estrada se accede ao polígono e conecta cos viarios internos que definen o parcelario. Toda a rede viaria interna do polígono consta de dous carrís (de dobre sentido de circulación), resgardos e beirarrúas de 2 metros e comprenden seccións que varían entre os 16 e os 12 metros. Sobre este viario non se detectan problemas de tráfico na actualidade.

A presente modificación afecta á aliñación do vial V.4 da denominada como Marxe B no interior do propio polígono industrial, que pretende acomodarse á realidade existente, polo que se considera que non se verá afectada a súa funcionalidade.

2.2.4. Infraestruturas de servizos e elementos de urbanización

As redes de servizo discorren polo vial 4 (Rúa G) do polígono industrial e dan cobertura á parcela. Dado que o obxecto da modificación neste punto unicamente consiste na adaptación á realidade existente, os servizos urbanos non se verán afectados pola modificación proposta.

3. TRAMITACIÓN

3.1. Avaliación ambiental

Con data do 01 de abril de 2025 emitíuse o Informe Ambiental Estratéxico relativo á Modificación Puntual Núm. 1 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Silleda no Polígono Industrial Área 33,

que conclúe que non se prevé que esta teña efectos ambientais adversos significativos, e indica unha serie de condicións a atender

3.2. Aprobación inicial

Posteriormente, o Pleno do Concello de Silleda na sesión ordinaria de 30 de maio de 2025, acordou aprobar inicialmente o documento, publicándose dito acordo no DOG Núm. 121 do 26 de xuño de 2025 e iniciándose así o período de información pública polo prazo de dous meses. Dentro do prazo establecido non se realizaron alegacións o mesmo.

3.3. Informes sectoriais emitidos

3.3.1. Informe da Dirección Xeral de Emerxencias e Interior

Con data do 16 de xuño de 2025 emítase informe da Dirección Xeral de Emerxencias e Interior de carácter FAVORABLE, indicando que *"esta Modificación puntual nº1 do PXOM en relación ao polígono industrial Área 33, no Concello de Silleda, non é necesario sometela ao informe da Comisión Galega de Protección Civil"*.

3.3.2. Informe de Augas de Galicia

Con data do 17 de xuño de 2025 emítase informe de Augas de Galicia de carácter FAVORABLE, indicando que *"non procede a emisión de observacións por parte de Augas de Galicia, posto que a Modificación Puntual non afecta ás competencias deste organismo de conca."*

3.3.3. Informe da Dirección xeral de política Enerxética e minas

O 2 de xullo de 2025 a Dirección xeral de política Enerxética e minas emite informe non pon obxeccións a tramitación da modificación indicando *"Por outro lado, y de acuerdo con la documentación que consta en este Centro Directivo, se manifiesta que, por el término municipal de Silleda (provincia de Pontevedra), no discurre ninguna infraestructura gasista o petrolífera cuya competencia corresponda a la Administración General del Estado"*

3.3.4. Informe do Instituto de Estudos do Territorio

O 21 de xullo de 2025 se emite informe FAVORABLE do Instituto de Estudos do Territorio.

3.3.5. Informe da Secretaría de estado de telecomunicacións e infraestruturas dixitais

O 10 de xullo de 2025 emítase informe da Secretaría de estado de telecomunicacións e infraestruturas dixitais. O informe é FAVORABLE

3.3.6. Informe da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental

O 25 de xuño de 2025 emítase informe FAVORABLE da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental.

3.3.7. Informe da Consellería do Medio Rural.

O 25 de xuño de 2025 a Consellería do Medio Rural emite informe FAVORABLE "xa que, o uso previsto non se considera compatible co tipo de terreo correspondente ao solo rústico de protección forestal e os usos establecidos na lexislación forestal."

3.3.8. Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

O 03 de outubro de 2025 a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural emite informe FAVORABLE CONDICIONADO ao cumprimento das seguintes cautelas:

- Incorporar na Normativa o réxime transitorio establecido no PBA que resulta de aplicación en tanto non se aprobe definitivamente a delimitación do Territorio Histórico da Vía da Prata ou Camiño Mozárabe, segundo o procedemento establecido no artigo 76 da LPCG.

- Deste xeito o ámbito protexido do Camiño de Santiago comprenderá tres parcelas do polígono: as parcelas 538 e 605 do Polígono 49 e a parcela con referencia catastral 36052A049010130001LU que se corresponde co ámbito 30- DE-P1 (PB) clasificado como dotación de espazo libre e zona verde. Aspecto que deberá quedar recollido nos planos da MP01.

- Establecer para o ámbito 30-DE-P1 a categoría de 'parque forestal', evitando na medida do posible o tratamento axardinado deste espazo, así como calquera tipo de construción ou de mobiliario urbano, primando a conservación das árbores autóctonas e o seu carácter de espazo natural en continuidade co solo rústico forestal contiguo.

Corrección: inclúense estas consideracións no documento de normativa e nos planos.

Asinan:



Alfonso Botana Castelo
Arquitecto



Beatriz García Becerra
Arquitecta



Paula Fernández Otero
Bióloga