RESOLUCIÓN, do 12 de xuño de 2026, da Dirección Xeral de Estratexia Industrial e Solo Empresarial, pola que se aproba inicialmente e se somete a información pública o proxecto de interese autonómico do parque empresarial de Lavacolla en Santiago de Compostela

Asunto: P.I.A. do parque empresarial de Lavacolla.
Promotor: Pontepedroso Real Estate S.L.

Situación: Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)

1 ANTECEDENTES

Primeiro. O Parque Empresarial de Lavacolla, en Santiago de Compostela, figura no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia (en diante, PSOAEG), aprobado mediante acordo do consello da Xunta de 30.04.2014, e obxecto de dúas modificacións puntuais aprobadas o 29.11.2018 e o 21.12.2023, co código de área 15078031 e cunha superficie de 600.000 m^2.

Segundo. O ámbito delimitado polo PSOAEG é sensiblemente coincidente coa bolsa de solo urbanizable non delimitado (SUND-32) prevista polo vixente PXOM de Santiago, aprobado definitivamente o 3.10.2007 e adaptado á Lei 9/2002 do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. En aplicación da Disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, ao solo urbanizable delimitado e non delimitado, aplicaráselle integramente o disposto no vixente PXOM e ao solo rústico aplicaráselle o disposto na Lei 2/2016 para o solo rústico.

Terceiro. En aplicación do artigo 8 da Lei 3/2022, de 18 de outubro, de áreas empresariais de Galicia, as actuacións de promoción privada realizaranse mediante os instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Cuarto. Con data 23.07.2025, ao abeiro do artigo 55 da Lei 1/2021, de 8 de xaneiro, de Ordenación do Territorio de Galicia (en diante LOT), Proyfe S.L. en representación de Pontepedroso Real Estate S.L. presenta no rexistro electrónico da Xunta de Galicia unha solicitude de inicio do tramite ambiental achegando un borrador de PIA e o Documento ambiental estratéxico. Esta solicitude está dirixida á Dirección Xeral de Estratexia Industrial e Solo Empresarial da Consellería de Economía e Industria como órgano substantivo.

As copias en papel deste documento teñen condición de copia e serán verificables a través deste código.
CVE: aXSpzEp140V2 https://sede.xunta.gal/cve

Tras un requirimento de documentación o promotor remite o borrador de PIA e o Documento ambiental estratéxico definitivo con data 11.09.2025. Con data 01.10.2025 o órgano substantivo solicita do órgano ambiental o inicio do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

Quinto. Con data 23.12.2025 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade emitiu o informe ambiental estratéxico, no que resolve someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o P.I.A. do parque empresarial da Lavacolla, xa que se prevén efectos significativos sobre o medio ambiente. Na mesma data remitiu o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico para a avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

O informe ambiental estratéxico fixose público mediante Anuncio do 29 de decembro de 2025, da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade, no DOG Núm. 9 do 15 de xaneiro de 2026, (expediente 2025AAE3038).

Sexto. Con data 29.05.2026 Proyfe S.L. presenta no rexistro electrónico da Xunta de Galicia un escrito dirixido á Dirección Xeral de Estratexia industrial e solo empresarial no que solicita a aprobación inicial do P.I.A. achegando a tal efecto o enlace de descarga ao documento completo.

Sétimo. Con data 12.06.2026 o P.I.A foi informado favorablemente pola Xefa do Servizo de Planificación e Ordenación do solo empresarial propoñendo a súa aprobación inicial.

2 CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

Primeira. O ámbito de actuación emprázase aproximadamente a 600 m ao oeste do aeroporto de Lavacolla, lindando:

- polo norte coa autovía A-54
- polo leste coa estrada SC-21
- polo sur e oeste con camiños municipais.

Faise notar que segundo consta na memoria xustificativa do PIA existe unha discrepancia entre a superficie do ámbito que figura na ficha do PSOAEG (600.000 m2) e a superficie efectivamente delimitada polo contorno da mesma ficha, descargado en formato vectorial do Visor web do Plan Básico Autonómico (549.734 m2) existiendo polo tanto unha diferenza de 50.266 m2.

Segunda. O PIA contempla o reaxuste do ámbito do seguinte xeito:

- Adaptación ao parcelario catastral, incluíndo a exclusión dunha parcela edificada na zona leste.

As copias en papel deste documento teñen condición de copia e serán verificables a través deste código.
CVE: aXSpzEp140V2 https://sede.xunta.gal/cve

- Exclusión da área de dominio público viario da autovía A-54, conforme ao indicado pola Dirección General de Carreteras no trámite ambiental.
- Inclusión parcial do solo rústico emprazado na marxe noroeste do SUND-32, xustificando o redactor esta alteración do ámbito xa que ese solo se atopa completamente condicionado polas conexións viarias necesarias para a implantación do presente PIA.

Tras estes reaxustes o ámbito inicialmente delimitado polo PSOAEG (549.734 m2) acada unha superficie de 561.567 m2.

Sumando os terreos afectos ás conexións viarias exteriores (124.880 m2 alleos ao ámbito), a actuación acada unha superficie total de 686.447 m2, dos cales 305.554 m2 corresponden á superficie de uso lucrativo.

A alteración do ámbito inicialmente delimitado polo PSOAEG (549.734 m2) obtida sumando as superficies tanto incluídas como excluídas é de 54.657 m2, o que supón unha variación do 9,94% da superficie inicialmente delimitada. Esta alteración é inferior ao 10%, máximo permitido polo artigo 44 da LOT. No proxecto constan as parcelas afectadas polo ámbito das cales o promotor é titular, así mesmo consta declaración de cumprir o determinado no artigo 40.6 da LOT.

Terceira. A ordenación proxectada basease nunha rede viaria interior en continuidade co viario existente na contorna inmediata, conectando o ámbito cos núcleos existentes. Proxectase unha malla urbana composta por dous viais (A e B) paralelos á A-54 e outro (C) perpendicular aos anteriores. En base ao establecido na previsión do PXOM disponse unha franxa de reserva de infraestrutura ferroviaria que descorre polo norte do ámbito e que permitiría a implantación dunha conexión ferroviaria co Aeroporto. No surleste proxéctase unha franxa verde para a mellor integración paisaxística da actuación respecto do Camiño de Santiago.

Cuarta. O PIA achegado contempla a posibilidade de executar a actuación en dúas fases: a primeira comprendería a metade leste do ámbito (378.535 m2)e a conexión coa A-54. A segunda comprendería o resto do ámbito (183.032 m2) e a conexión coa AC-250.

Quinta. O contido e a documentación dos proxectos de interese autonómico está recollido nos artigos 44 e 45, respectivamente, da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia. Feito un control documental do PIA presentado para aprobación inicial, considérase que a documentación presentada cumpre co determinado polos citados artigos.

Sexta. O artigo 44.k) da LOT determina que *"a persoa promotora deberá depositar unha fianza equivalente ao 5 % do custo das obras e infraestruturas necesarias para a implantación das actuacións previstas no proxecto"*, sen especificar o momento da tramitación deba cumprirse tal precepto. En consecuencia, o promotor manifesta que

As copias en papel deste documento teñen condición de copia e serán verificables a través deste código.
CVE: aXSpzEp140V2 https://sede.xunta.gal/cve

coñece o alcance das obrigas impostas no artigo 44.k) da LOT comprometéndose ao seu cumprimento.

3 MARCO NORMATIVO E TRAMITACIÓN

O parque empresarial de Lavacolla é unha actuación prevista no PSOAEG polo que non se precisa da declaración do interese autonómico. En virtude de resolución da Dirección Xeral de Estratexia Industrial e Solo Empresarial acordouse o cambio de promotor asignado á actuación en favor de Pontepedroso Real Estate. En consecuencia, a actuación é planificada e ordenada mediante un Proxecto de Interese Autonómico; instrumento de ordenación do territorio regulado na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia.

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade resolveu someter o P.I.A. do parque empresarial da Lavacolla ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria; polo tanto o procedemento de aprobación do PIA é o previsto no artigo 54 da LOT.

De conformidade co citado artigo 54 da LOT, unha vez que a persoa promotora achegou a versión inicial do PIA:

"... a consellaría tramitadora procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública durante o prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia, nos boletíns oficiais da provincia correspondentes e na sede electrónica da Xunta de Galicia. O acceso á dita sede poderá efectuarse a través do Portal de transparencia e Goberno aberto da Xunta de Galicia.

A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluídos un resumo executivo, o estudo ambiental estratéxico e un resumo non técnico do estudo ambiental estratéxico.

Igualmente, darase audiencia ás deputacións provinciais e ás entidades locais sobre as que incida o instrumento de ordenación do territorio, faranse as consultas previstas no documento de alcance e solicitaranse ás administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos, sen prexuízo da solicitude noutro momento procedemental dos informes sectoriais que procedan, de conformidade co previsto na súa normativa reguladora.

No caso dos proxectos de interese autonómico notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

Simultaneamente ao trámite de información pública, deberá solicitarse, se é o caso, informe ás empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos, que deberán emitilo no prazo máximo dun mes.

As copias en papel deste documento teñen condición de copia e serán verificables a través deste código.
CVE: aXSpzEp140V2 https://sede.xunta.gal/cve

Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicasen os informes sectoriais autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

5. Á vista do resultado dos trámites de audiencia e da información pública, así como dos informes emitidos, introduciranse as modificacións ou as correccións que procedan no instrumento tramitado e, se é o caso, no estudo ambiental estratéxico, e elaborarase a proposta final do instrumento de ordenación do territorio.

No caso de que se introduzan modificacións que determinen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrirase un novo trámite de información pública.

6. O expediente de avaliación ambiental estratéxica completo, de conformidade coa lexislación vixente, será remitido ao órgano ambiental, que realizará unha análise técnica do expediente e unha análise dos efectos significativos da aplicación do instrumento de ordenación do territorio no medio ambiente. Se durante a referida análise o órgano ambiental considera que a información pública ou as consultas non se realizaron conforme o establecido no documento de alcance e na normativa en materia de avaliación ambiental, instará o órgano competente para a tramitación do procedemento para que emende o expediente de avaliación ambiental estratéxica no prazo máximo de tres meses. Neste suposto suspenderase o cómputo do prazo para a formulación da declaración ambiental estratéxica.

Se, transcorridos tres meses desde o requirimento do órgano ambiental, non se remitise o expediente emendado ou, se unha vez presentado, resulta insuficiente, o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica, e notificará ao órgano competente para a tramitación do procedemento, e, de ser persoa distinta, á persoa promotora, a resolución de terminación.

O órgano ambiental continuará o procedemento sempre que dispoña dos elementos de xuízo suficientes para realizar a avaliación ambiental estratéxica, de conformidade co disposto na normativa básica estatal en materia de avaliación ambiental.

7. O órgano ambiental formulará a declaración ambiental estratéxica no prazo de tres meses, contados desde a recepción do expediente completo, prorrogable por un mes máis por razóns xustificadas debidamente motivadas e comunicadas ao órgano tramitador e á persoa promotora. A declaración ambiental estratéxica deberá ser publicada no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental e terá a natureza de informe preceptivo e determinante.

8. Cumpridos os trámites sinalados nos números precedentes, incorporarase o contido da declaración ambiental estratéxica no instrumento de ordenación do territorio, elaborarase un extracto co contido sinalado na normativa básica estatal en materia de avaliación ambiental e indicaranse as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos da súa aplicación no medio ambiente.

DIRECCIÓN XERAL DE ESTRATEXIA INDUSTRIAL E SOLO EMPRESARIAL
Edificios administrativos de San Caetano, s/n - Bloque 5, 4º andar
15781 Santiago de Compostela
dxindustriaesolo.cei@xunta.gal · 981 54 68 35

As copias en papel deste documento teñen condición de copia e serán verificables a través deste código.
CVE: aXSpzEp140V2 https://sede.xunta.gal/cve

9. A persoa titular da consellaría competente para a tramitación do procedemento acordará a aprobación provisional do instrumento de ordenación do territorio, logo do informe preceptivo da consellaría competente en materia de ordenación do territorio, que deberá ser emitido no prazo de dous meses.

10. O Consello da Xunta de Galicia, por proposta da consellaría tramitadora do procedemento, aprobará definitivamente o instrumento de ordenación do territorio, mediante acordo no caso dos proxectos de interese autonómico e mediante decreto nos demais casos, que deberán ser publicados no Diario Oficial de Galicia."

Visto canto antecede, de acordo co establecido na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, RESOLVO:

- Aprobar inicialmente o Proxecto de Interese Autonómico do parque empresarial de Lavacolla, Santiago de Compostela.
- Someter o devandito proxecto ao trámite de información pública durante o prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e na sede electrónica da Xunta de Galicia.

En Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

A Directora Xeral de Estratexia Industrial e Solo Empresarial

Margarita Ardao Rodríguez

Asinado por: ARDAO RODRIGUEZ, MARGARITA
Cargo: Directora Xeral de Estratexia Industrial e Solo Empresarial
Data e hora: 12/06/2026 12:37:25

As copias en papel deste documento teñen condición de copia e serán verificables a través deste código.
CVE: aXSpzEp140V2 https://sede.xunta.gal/cve

DIRECCIÓN XERAL DE ESTRATEXIA INDUSTRIAL E SOLO EMPRESARIAL
Edificios administrativos de San Caetano, s/n - Bloque 5, 4º andar
15781 Santiago de Compostela
dxindustriaesolo.cei@xunta.gal · 981 54 68 35