

**PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO
EMPRESARIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA FASE
II, SECTORES A Y B (CARBALLO)**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

08. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PXOM

Parte I. Memoria

1. COMPATIBILIDAD Y COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL	3
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO	3
1.2. INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.....	3
1.3. DETERMINACIONES MODIFICADAS EN EL PEOSE CON RESPECTO AL PXOM	8

1. COMPATIBILIDAD Y COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El Polígono Industrial de Bértoa fase II, sectores A y B, en Carballo forma parte de las actuaciones recogidas en el *Plan Sectorial de Ordenación Áreas Empresariales de Galicia* (en adelante PSOAEG) denominadas respectivamente P.I. DE BÉRTOA (AMPLIACIÓN FASE II SECTOR A) (código 15019013) y P.I. DE BÉRTOA (AMPLIACIÓN FASE II SECTOR A) (código 15019014).

Es por ello que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 29.2 de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*, su desarrollo se realiza por medio del presente plan estructurante de ordenación de suelo empresarial (PEOSE).

De acuerdo con el artículo 20.2.a) de la *Ley 1/2021, de ordenación del territorio de Galicia*, las determinaciones del PEOSE, como determinaciones de ordenación territorial, prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento municipal. El PEOSE definirá las determinaciones vinculantes para elaborar, aprobar y modificar la planificación urbanística local, en su caso. Dicha obligación aparece desarrollada en el artículo 33.1.e) de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia* según el cual, "los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial detallarán las determinaciones del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia que desarrollen, en su caso, y, como mínimo, contendrán las siguientes determinaciones:

- e) *La incidencia en el planeamiento municipal vigente en el término o términos municipales en que se asiente la actuación, con indicación de las determinaciones de dicho planeamiento que, en su caso, resultarán modificadas conjuntamente con la aprobación del plan.*
- f) *La determinación de la nueva clasificación y cualificación del suelo, así como las determinaciones de carácter general y pormenorizado que, si es el caso, sean precisas según la clase y la categoría de suelo, sin perjuicio de la previsión recogida en el número 2.*

El planeamiento urbanístico municipal en Carballo es el Plan Xeral de Ordenación Municipal (A.D. 04/02/2016; BOP 03/02/2016; DOG 26/02/2016).

1.2. INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

En el PXOM de Carballo, la mayor parte del ámbito del parque empresarial objeto del presente PEOSE está clasificada como suelo urbanizable delimitado (SUR-D) Industrial (S-I) bajo las siguientes denominaciones: Sector A SUR-D S-I1 y Sector B, SUR-D S-I2, pertenecientes ambas a la misma área de reparto, AR S-I1.

El ámbito del sector A (SUR-D S-I1) se encuentra delimitado en el PXOM como sigue:

- por el este, por una franja de terreno que discurre a lo largo del Rego da Balsa clasificada como suelo rústico de protección de aguas (SR-PR).
- por el oeste y por el norte, la delimitación del SUR-D S-11 coincide con la de la franja de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras asociada a la AG-55, franja que, fuera del ámbito del sector se hace coincidir con la línea límite de edificación (LLE) de la citada autovía (50 m desde la línea exterior de la calzada) pero en la zona de estudio aquella se estrecha de manera que el ámbito traspasa la LLE. También en el extremo SO, el ámbito del S-11 traspasa la LLE, en este caso de la DP-1902 (25 m desde la línea exterior de la calzada) incorporando incluso parte del citado vial.
- por el sur, el SUR-D S-11 limita con un ámbito de suelo rústico de protección agropecuaria (SR-PA) y una parcela reservada para la implantación de servicios urbanos (SX-SU1) en el extremo SE.

Por su parte, el ámbito correspondiente al sector B (SUR-D S-12) se delimita en el PXOM como sigue:

- hacia el este se encuentra delimitado por el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras asociado al ramal de enlace con la AG-55 que en dicha zona no alcanza toda la anchura de la franja delimitada por la LLE (15 m desde la línea exterior de la calzada)
- por el norte y oeste, el ámbito se encuentra delimitado por el suelo urbano correspondiente al Polígono Industrial de Bértoa.

No existe suelo incluido en la delimitación del parque empresarial dada por el PSOAEG que haya sido excluido en la delimitación del presente PEOSE.

Sí existe por el contrario, suelo que, no habiendo estado incluido en el ámbito delimitado por el PSOAEG se incorpora ahora al ámbito del PEOSE. Dichas modificaciones en la delimitación del ámbito vienen dadas fundamentalmente por la adaptación del ámbito al parcelario catastral vigente (evitando dejar restos de parcelas marginales de difícil o nulo aprovechamiento, principalmente entre la delimitación del ámbito y la zona de dominio público de las infraestructuras de comunicación: AG-55 y su vial) y por la necesidad de facilitar las conexiones exteriores, viarias y de servicios, del parque, así como dar cabida a las nuevas infraestructuras de servicios urbanos (estación depuradora) en el ámbito previsto en el PXOM.

El ámbito desarrollado con el presente documento alcanzará tras su aprobación definitiva la condición de **suelo urbano**, sobre el que será de aplicación las ordenanzas incorporadas en el documento del PEOSE tanto para las manzanas de uso empresarial como para las zonas libres y el espacio público.

Estas determinaciones de clasificación, cualificación y gestión, así como las referentes a la ordenación, se recogen en la normativa y planos de ordenación del presente documento.

Sobre lo anterior, se indica lo siguiente:

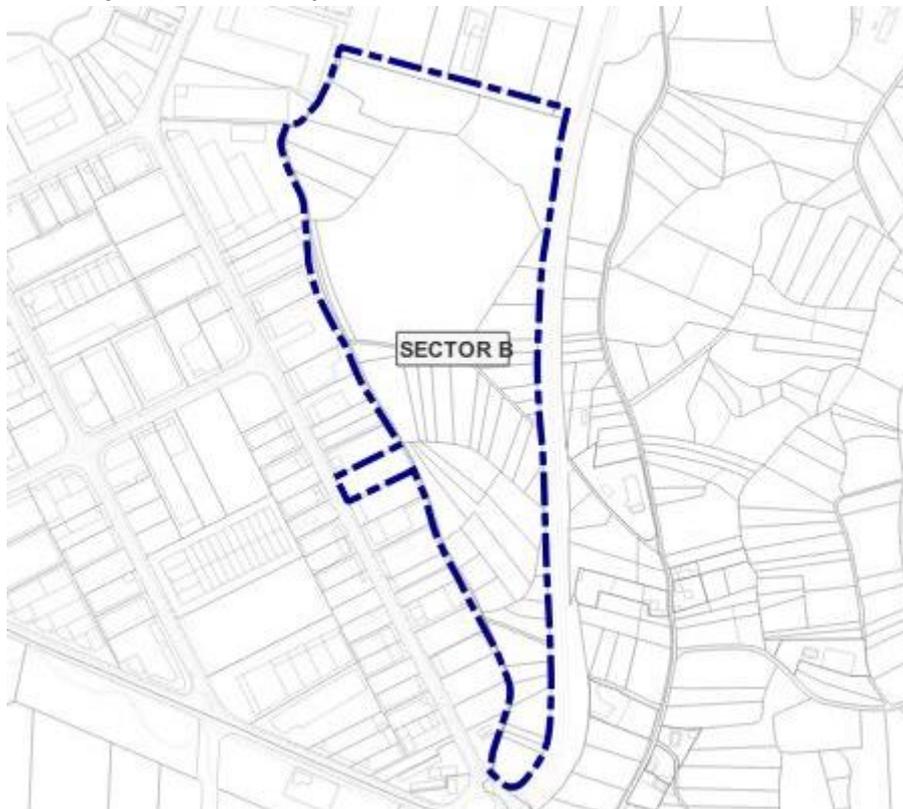
- En el sector A, por su margen oeste, la franja del ámbito del PEOSE incluida entre la delimitación del ámbito y la LLE, ya sea de la AG-55 como de la DP-1902, será incorporada en los sistemas generales como Sistema General de Infraestructura de Comunicaciones – Viario. Lo anterior resulta igualmente de

aplicación a la franja del ámbito del sector B comprendida entre la delimitación y la LLE del ramal de enlace de la AG-55

- En el sector A, al S, la parcela destinada a la ubicación de la estación depuradora ya cuenta en el PXOM vigente con la habilitación para tal uso, en particular como Sistema Xeral de Servicios Urbanos por lo que el PEOSE no introduce ninguna modificación a este respecto
- En ambos sectores, la nueva delimitación incluye parte de suelo ya clasificado como urbano correspondiente al polígono industrial anexo, lo cual viene motivado para realizar las conexiones viarias. En general estos terrenos tienen ya un uso viario, salvo una parcela calificada como industrial en el suelo urbano contiguo al sector B que, sin perder la clasificación urbana, con la aprobación del PEOSE pasará a tener uso viario

Indicar por último que lo aquí expuesto se refleja gráficamente en los planos de ordenación, más en particular en el plano PORD.08 INCIDENCIA SOBRE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. Sobre dicho plano se aclara lo siguiente: la delimitación del PEOSE, con las consideraciones expuestas, se ha realizado tomando como referencia la delimitación del PSOAEG pero ajustando esta al parcelario catastral vigente. Es por ello que, la delimitación por el este del sector A parece no coincidir con la delimitación del suelo urbano, quedando pequeños restos de suelo entre ambos. Esto realmente no es así, y ajustando el suelo urbano al parcelario catastral ambos ámbitos son coincidentes no quedando estos restos como gráficamente se refleja.

En las imágenes que sigue se muestra el ajuste de la delimitación al parcelario real:



Ajuste de la delimitación del Sector B al parcelario catastral



Ajuste de la delimitación del Sector A al parcelario catastral

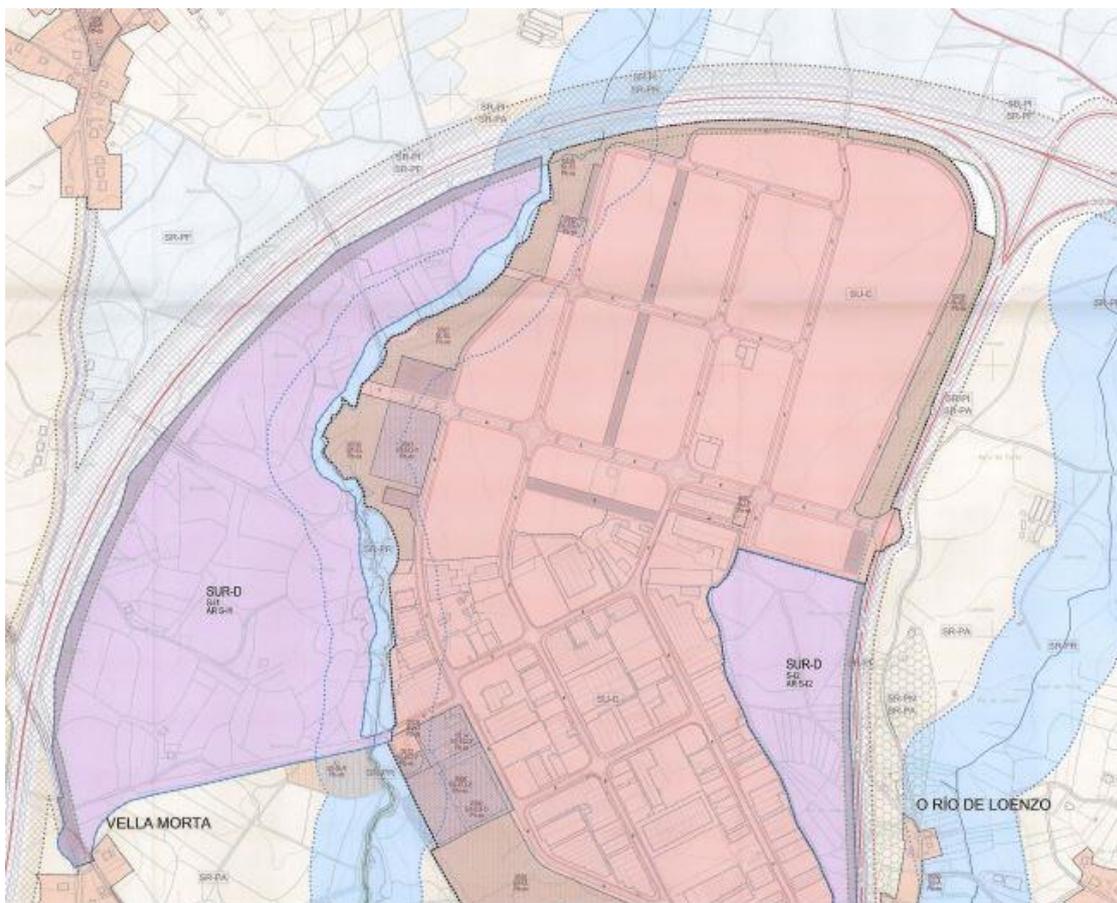


Imagen de Incidencia sobre el Planeamiento

1.3. DETERMINACIONES MODIFICADAS EN EL PEOSE CON RESPECTO AL PXOM

A continuación se incluyen los aspectos cuantitativos de la ordenación más destacables de cada uno de los dos sectores del PEOSE y su comparación con las previsiones del PXOM:

SECTOR A/ S-1				
PARÁMETRO		PXOM		PEOSE
SUPERFICIE	ÁMBITO	443.226 m ²		524.539 m ²
	ÁMBITO CON CONEXIONES EXTERIORES			
EDIFICABILIDAD		0.51m ² /m ²		1,00 m ² /m ²
OCUPACIÓN PARCELAS PRIVADAS	ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	---		Entre 276.138 m ² y 304.914 m ²
	ORDENACIÓN DIFERIDA			59.198 m ² Entre 216.940 m ² y 245.716 m ²
DOTACIONES	SXEL	54.991 m ²	104.746 m ²	95.334 m ²
	SLEL	49.755 m ²		
	SLEQ	10.623 m ²		---
	SXV	---		54.760 m ²
	SLV	LSG		Ordenación estructurante: 56.284 m ² Incluyendo ordenación diferida: Entre 135.583 m ² y 141.948 m ²
	AP			Ordenación estructurante: 613 plazas en DP Incluyendo ordenación diferida: Entre 613 y 813 plazas en DP

SECTOR B/ S-12				
PARÁMETRO		PXOM		PEOSE
SUPERFICIE	ÁMBITO	110.781 m ²		114.025 m ²
	ÁMBITO CON CONEXIONES EXTERIORES			
EDIFICABILIDAD		0.51m ² /m ²		1,00 m ² /m ²
OCUPACIÓN PARCELAS PRIVADAS		---		74.786 m ²
DOTACIONES	SXEL	12.603 m ²	36.765,20 m ²	7.028 m ²
	SLEL	24.162,20 m ²		
	SLEQ	4.382,34 m ²		2.590 m ²
	SXV	---		5.862 m ²
	SLV	LSG		23.759 m ²
	AP			178 plazas en DP