

PARTE II- JUSTIFICACIÓN



Índice

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	3
2. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA Y OPORTUNIDAD PARA SU FORMULACIÓN Y DEL INTERÉS PÚBLICO Y UTILIDAD SOCIAL DE LA ACTUACIÓN	3
3. RELACIÓN DEL PEOSE CON OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	4
3.1. JUSTIFICACIÓN ACOMODO AL PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS EMPRESARIALES DE GALICIA (PSOAG)	4
3.2. ACOMODO A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	5
6. CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	5
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	8
4.1. CRITERIOS GENERALES.....	8
4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	8
4.3. ESPACIO VIARIO	8
4.4. PARCELA DE SERVICIOS	12
4.5. ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES	12
4.6. USOS LUCRATIVOS.....	12
5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	12
5.1. ARTÍCULO 91-ADAPTACIÓN AL AMBIENTE Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE	12
5.2. ARTÍCULO 92 PROTECCIÓN DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN	13
1.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	13
1.1.1. SITUACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES	13
1.1.2. DETERMINACIONES DE LAS DOTACIONES	13
2. APROVECHAMIENTO DEL PEOSE	16
2.1. DETERMINACIONES DEL PSOAG	16
2.2. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD.....	16
2.3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	18
7. GESTIÓN	20
2.4. INFRAESTRUCTURA VIARIA.....	20



2.5.	REDES DE SERVICIOS	21
3.	ESTUDIO DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA ACTUACIÓN PREVISTA, ESPECIALMENTE SOBRE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN, PROTECCIONES Y AFECCIONES URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES Y MEDIOS DE CORRECCIÓN O DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS	22
4.	ARTICULACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	26
5.	PLAZOS DE EJECUCIÓN	28



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Esta área empresarial se encuentra recogida en las actuaciones del Plan Sectorial de áreas empresariales de Galicia (PSOAE), aprobado definitivamente el 30 de abril de 2014 (DOG Nº101 del 28 de mayo de 2014).

En el PSOAE se define un ámbito de 174.785,55 m² (según capa .shp del visor del plan básico autonómico), el ámbito del presente documento se ajusta al parcelario catastral, a la línea de dominio público de la carretera AC-552, resultando la superficie del mismo de 173.129,60 m². Según el art. 30 de la ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia la diferencia de superficie entre el ámbito reajustado y el inicialmente delimitado en el PSOAE es menor a un 20% de la superficie del ámbito inicial (un 0,9% menor que la inicial).

2. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA Y OPORTUNIDAD PARA SU FORMULACIÓN Y DEL INTERÉS PÚBLICO Y UTILIDAD SOCIAL DE LA ACTUACIÓN

El presente documento desarrolla uno de los ámbitos previstos en el PSOAE. En el documento del PSOAE se realiza un estudio de la capacidad de acogida de cada ámbito para el uso industrial previsto.

Efectos positivos sobre el ambiente, el paisaje y el patrimonio cultural: Para ello se analizaron las afecciones sobre los siguientes ámbitos y elementos:

- Elementos ambientales: áreas estratégicas de conservación, hábitats de interés prioritario, incidencia del POL, Masas forestales autóctonas, zonas incendiadas
- Elementos patrimoniales: elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y etnográfico, yacimientos arqueológicos, Caminos de Santiago.
- Factores físicos: cursos de agua, pendientes, Geología y Geotecnia.

Contribución al desarrollo sostenible, social y económico de Galicia: supone la creación de suelo con destino a actividades empresariales, de carácter industrial y terciario que posibilitará el desarrollo económico del área de Carballo y Bergantiños. Es necesario la creación de un parque empresarial en el Concello para fijar la población del mismo y como polo de atracción de empresas y creación de empleo en el área de Carballo -Bergantiños. En el PXOM de Coristanco se indica en la memoria justificativa que: "los datos socioeconómicos expresados en el documento de Información del Medio reflejan un claro desajuste entre los porcentajes de ocupación de la población en los sectores de actividad y la realidad territorial de Coristanco, perceptible en el mapa de usos y utilización del suelo y su paisaje. Se ponen en evidencia una sociedad ya claramente industrializada y terciarizada que, en un porcentaje elevado, está ocupada en esos sectores de actividad. La inexistencia de un soporte específico de suelo para el desarrollo de las industrias y servicios en Coristanco fomenta la búsqueda de trabajo fuera del Ayuntamiento, siendo Carballo uno de los principales referentes y motivo para el desplazamiento pendular y, en otros casos, ya definitivo con las consiguientes repercusiones negativas para Coristanco. La idea de promover un parque empresarial en Coristanco lleva muchos años activa. Precisamente el planeamiento anterior fue modificado puntualmente al objeto de concentrar el suelo industrial en un único emplazamiento más idóneo. Mismo el ya derogado Plan sectorial de áreas empresariales incorporaba el parque empresarial de Coristanco entre sus previsiones, y ahora las Directrices de Ordenación del Territorio hacen mención a este emplazamiento en la definición del sistema urbano intermedio, y en concreto al tratar el área de Carballo y Bergantiños. Mas el espacio comprendido entre San Roque y Carballo, alrededor del eje de Fisterra y el nodo de comunicación con la vía de alta capacidad es un área de oportunidad para el desarrollo de servicios y empresas del comercio. De hecho, en el año 2006 se emplazó una gran superficie comercial de influencia comarcal al lado de la carretera autonómica AC-552 que responde al interés estratégico de esta área de Coristanco".

Población beneficiaria de la presente actuación: Mediante la ejecución de este suelo empresarial se beneficiará directamente la población activa que en el futuro desarrolle su actividad industrial o terciaria en esta nueva área empresarial. Indirectamente también se beneficiará el conjunto de la



población de los asentamientos que, de acuerdo con las determinaciones de las DOT, se integran en la estructura territorial, ya que la puesta en funcionamiento de esta área podrá dar lugar a la fijación de población, generando la revitalización de las actividades complementarias existentes y el aumento de riqueza en dichos asentamientos. En segundo lugar, la población más directamente beneficiada será la que se incorpore a las empresas que se sitúen en la nueva área empresarial e indirectamente la población de los asentamientos de población a los que se asocie la nueva área empresarial. También será beneficiaria la población que trabaja en actividades al servicio de la actividad industrial y terciaria ubicada en la nueva área empresarial, en concreto el sector del transporte tanto de personas como de mercancías. Así, el desarrollo sostenible del suelo empresarial implica, en otros aspectos la potenciación del transporte público metropolitano y las adaptaciones necesarias en el viario para implantación de carril-bici, accesos peatonales, etc. La puesta en funcionamiento de la actuación empresarial prevista también debe incrementar notablemente el transporte de mercancías, tanto de materias primas como de productos terminados. Actividades, todas ellas, generadoras de nuevos puestos de trabajo y de nuevo grupos de población beneficiaria.

Con la propuesta de actuación, se cubre el déficit de suelo empresarial en la zona de Carballo - Bergantiños y reduce los desequilibrios existentes por comarcas, por áreas funcionales, por provincias y por extensión al conjunto de la comunidad autónoma de Galicia.

Por lo aquí expuesto, se entiende justificada la COHERENCIA Y OPORTUNIDAD PARA SU FORMULACIÓN Y DEL INTERÉS PÚBLICO Y UTILIDAD SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.

3. RELACIÓN DEL PEOSE CON OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

3.1. JUSTIFICACIÓN ACOMODO AL PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS EMPRESARIALES DE GALICIA (PSOAE G)

Según se indica en el apartado delimitación el ámbito es similar al previsto en el PSOAE G.

La ordenación propuesta se adecuará a lo indicado en el documento VIII- Directrices para el desarrollo del PSOAE G y de los proyectos sectoriales que lo desarrollan del PSOAE G.

En la ordenación propuesta se disponen las zonas verdes, creando barreras vegetales que amortigüen el impacto visual desde el exterior del parque y la creación de un ambiente interno enriquecido y acogedor.

La altura de la edificación, posición, retranqueo... se mantendrán los parámetros fijados en la VIII.3.4 parámetros de edificación y posición del PSOAE G, donde fija una altura para uso industrial máxima de 15,00m y de uso terciario variable.

Los principales instrumentos de ordenación del territorio con incidencia, directa o indirecta, en el ámbito son los siguientes:

- Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), aprobadas según el Decreto 19/2011, de 10 de febrero (DOG 22/02/2011). De acuerdo con lo establecido en el apartado 10.1.18, los instrumentos de ordenación territorial incluirán un análisis de compatibilidad estratégica (ACE) con las determinaciones de las DOT, para garantizar la coherencia de la planificación sucesiva. En este sentido, las DOT incluyen entre sus determinaciones las relativas específicamente al desarrollo de áreas empresariales, así como otras relacionadas con aspectos de movilidad, paisaje, recursos, etc, también relacionadas con el desarrollo del parque empresarial.
- Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante PSOAE G) (A.D. 30/04/2014; DOG 28/05/2014): El PEOSE deberá cumplir lo establecido en el PSOAE G para su desarrollo, que incluye una serie de directrices de actuación para el desarrollo de áreas empresariales que han sido tenidas en cuenta para la elaboración de este Borrador. Cabe señalar que el PSOAE G está en proceso de revisión.

Se incluye en planos de información la ficha descriptiva del Parque Empresarial de Coristanco incluida en el PSOAE G vigente.



3.2. ACOMODO A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las DOT aprobadas definitivamente por Decreto 19/2011 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de 10 de febrero de 2011, recogen en el apartado 3.2 determinaciones para el desarrollo de las áreas empresariales según se muestra en la siguiente tabla:

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS	Justificación cumplimiento DOT según propuesta de ordenación PEOSE
... Para determinar su ubicación se tendrán en cuenta las posibilidades de conexión con la red de carreteras de altas prestaciones, la red ferroviaria y los servicios de transporte colectivo, tanto preexistentes como de nueva implantación.	la ubicación del futuro parque empresarial viene fijada en el PSOAEG. El ámbito de actuación limita al norte con la AC-552, y a aprox. 200m conexión con el enlace que conecta con la AG-55, por lo que esta bien comunicada con la red de carreteras de altas prestaciones
La planificación de las áreas empresariales y de los espacios para actividades económicas, tanto por ser de nueva construcción como por reconversión de los existentes, deberá hacerse desde la perspectiva de la ecología industrial con el fin de buscar la eficiencia y contribuir al desarrollo sostenible.	Se realizará tanto en fase de planeamiento como en fase de proyecto de urbanización una apuesta firme y decidida por el respeto medioambiental y el potenciamiento de la lucha contra el cambio climático, mediante la integración en el entorno, la sostenibilidad y el cuidado del medioambiente. Según se explica en el apartado descripción y justificación de la ordenación
Las diferentes áreas empresariales podrán acoger usos comerciales y terciarios, siempre que no desvirtúen su finalidad ni comprometan su funcionalidad.	
Los parques empresariales se ubicarán respetando los valores ambientales (incluyendo los culturales) del territorio y conectados con las carreteras de mayores prestaciones del término municipal y considerando los servicios de transporte colectivo preexistentes.	La ordenación propuesta viene determinada desde el principio por dos puntos: la carretera AC-552 y la línea aérea existente en la parte central del ámbito y el camino que atraviesa el ámbito de este a oeste. Se propone un vial central (estructurante) que atraviesa el ámbito de sur a norte y conecta con la carretera AC-552. Este vial da servicio a parcelas a ambos lados, en la parte norte parcelas de menor fondo y en la parte sur parcelas de mayor tamaño. En la parte central, así como en el perímetro de todo el ámbito se dispone de zona verde que sirve de transición entre el uso rural y el uso industrial.
En la elección de las alternativas de la ubicación de las áreas empresariales primará la prevención de sus posibles efectos sobre el medio frente a su corrección, mitigación o compensación, por lo que se considerarán las limitaciones derivadas de los condicionantes topográficos, de la proximidad a asentamientos de población, de la posible afección al ámbito de influencia del patrimonio natural y cultural o de otras actividades productivas primarias o terciarias, de la visibilidad o fragilidad paisajística, etc., y se deberá justificar en este sentido la idoneidad de la ubicación finalmente seleccionada. En todo caso, se establecerán las medidas correctoras que resulten necesarias a pesar de la priorización de la prevención, contemplando entre ellas las de integración paisajística.	la ubicación viene dada por el PSOAEG, y en este plan se justifica su emplazamiento. La propuesta de ordenación incluye un estudio de paisaje donde se justifica la integración paisajística de la propuesta
Para la gestión de sus recursos y los servicios urbanísticos asociados, los espacios destinados a las actividades empresariales o industriales contemplarán la alternativa de una gestión autónoma respecto a los servicios municipales. En todo caso, la opción finalmente seleccionada será aquella de mayor eficiencia desde un punto de vista integral (funcional, económico, social y ambiental)	Se estudiará en fase de explotación la gestión del parque mediante una entidad de conservación

En el PEOSE se incluye anexo estudio de movilidad y estudio de paisaje donde se justifican los aspectos de movilidad y paisaje. Se incluye en esta memoria justificación conexiones exteriores con el sistema general de carreteras y vías, así como con las redes de servicios urbanísticos.

No se incluye un análisis de compatibilidad estratégica (ACE), por tratarse de un área prevista en el PSOAEG (artículo 35 de la ley 3/2022, del 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia).

6. CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

En este apartado se exponen de modo resumido los principales condicionantes derivados de la legislación sectorial aplicable.

- Paisaje



(Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia; Decreto 96/2020, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia; Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de paisaje de Galicia)

La ordenación habrá de plantearse desde una perspectiva integradora de desarrollo sostenible, entendiendo que el paisaje tiene una dimensión global de interés general por cuanto trasciende los campos ambientales, culturales, sociales y económicos.

- **Aguas**

Legislación estatal: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Reglamento de él Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, siendo modificado por él Real Decreto 9/2008 y por él Real Decreto 638/2016.)

Legislación autonómica: Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia; Ley 5/2006, de 30 de junio, de protección, conservación y mejora de los ríos gallegos; Decreto 1/2015, de 15 de enero, reglamento de la planificación en materia de aguas de Galicia y se regulan determinadas cuestiones en desarrollo de la ley 9/2010.

El PEOSE habrá de cumplir la legislación sectorial descrita y obtener informe favorable del organismo de cuenca correspondiente.

- **Carreteras**

Legislación autonómica: DECRETO 66/2016, de 26 de mayo, por lo que se aprueba el Reglamento general de carreteras de Galicia; Ley 6/2015, de 7 de agosto, de carreteras de Galicia (que modifica a la Ley 8/2013, de 28 de junio); Orden de 23 de mayo de 2019 por la que se regular los accesos en las carreteras de Galicia y en sus vías de servicio.; Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia).

En el anexo nº2.1 del catálogo de carretera de la Red autonómica de carreteras de Galicia (RAEGA), de fecha junio 2021, aparece un listado de carreteras RAEGA por provincias y por clase de carretera (Clasificación Técnica)

CLAVE	DENOMINACIÓN	TREITO	Pq	Pq'	L.TREITO (m)	L.TOTAL (m)	TIPO DE REDE	CONCELLO 1	CONCELLO 2	CONCELLO 3	CONCELLO 4	COMARCA
AC-550	Cee (AC-552) - Ribeira (AC-305)	Noia (DP-1105) - Taramancos (AC-549)	73+290	76+210	2,92	107,85	Complementaria	Noia	-	-	-	Noia
AC-550	Cee (AC-552) - Ribeira (AC-305)	Taramancos (AC-549) - Ribeira (AG-11)	76+210	106+570	30,36	107,85	Estructurante	Noia	Porto do Son	Ribeira	-	Noia/Barbanza
AC-550	Cee (AC-552) - Ribeira (AC-305)	Ribeira (AG-11) - Ribeira (AC-305)	106+570	107+850	1,28	107,85	Local	Ribeira	-	-	-	Barbanza
AC-551	Saída 7 (AG-55) - Sabón (AC-552)	Saída 7 (AG-55) - Sabón (AC-552)	0+000	1+220	1,22	1,22	Estructurante	Arteixo	-	-	-	A Coruña
AC-552	A Coruña (A Grella) - Cee (AC-550)	A Coruña (A Grella) - Bértou	0+000	29+420	29,42	90,21	Estructurante	A Coruña	Arteixo	A Laracha	Carballo	A Coruña/Bergantiños
AC-552	A Coruña (A Grella) - Cee (AC-550)	Bértou - Carballo	29+420	31+000	1,58	90,21	Local	Carballo	-	-	-	Bergantiños
AC-552	A Coruña (A Grella) - Cee (AC-550)	Carballo - Balo (AG-55)	31+900	56+460	24,56	90,21	Local	Carballo	Coristanco	Cabana de Bergantiños	Zas	Bergantiños/Terra de Soneira

El ámbito está incluido en la zona de afección de la carretera AC-552. Se incluyen en planos de información y de ordenación las siguientes líneas, según lo indicado en la ley 8/2013, del 28 de junio de carreteras de Galicia:

“Artículo 39: Delimitación de la zona de servidumbre:1. La zona de servidumbre está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las líneas exteriores de la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a dichos límites y medidas horizontal y ortogonalmente desde ellos, a una distancia de:

b) Dos metros (2 m) en el caso de carreteras convencionales y elementos funcionales.

Artículo 40 Delimitación de la zona de afección

1.La zona de afección está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las líneas exteriores de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y medidas horizontal y ortogonalmente desde las mismas, a una distancia de:

b) Treinta metros (30 m) en el caso de carreteras convencionales y elementos funcionales.



Artículo 41 Delimitación de la línea límite de edificación

1. La línea límite de edificación está situada a ambos lados de la carretera con un trazado que discurre paralelo a las líneas exteriores de delimitación de las calzadas a una distancia, medida horizontal y ortogonalmente a aquellas, de:

b) ... a 7 metros para las carreteras de la red local”.

- **Patrimonio cultural**

(Ley 5/2016, de 4 de mayo, de Patrimonio Cultural de Galicia).

En el ámbito no existen afecciones derivadas de la protección de elementos de patrimonio cultural, según el visor del plan básico autonómico. En la ficha del PXOM en la cual se definen las determinaciones de desarrollo del suelo urbanizable de esta área empresarial se indica que se supone que en la parte central del ámbito existen un lavadero y una fuente soterrados. En las visitas de campo realizadas para la elaboración del presente documento no se ha localizado ninguno de estos elementos en el ámbito de actuación.

Se ha realizado prospección arqueológica del ámbito del PEOSE, incluyéndose como anexo.

En la memoria de la prospección se indica en las conclusiones que:

“Las parcelas situadas dentro del espacio destinado al Parque Empresarial no presentan yacimientos arqueológicos inventariados ni se aprecia elementos no catalogados de porte destacado. El único topónimo de interés arqueológico localizado en la planimetría consultada es el ya conocido Fonte de Malperes, fuente y lavadero citado en el PXOM e informes previos. Los vecinos indican que en la zona señalada en el PXOM en determinados momentos presenta gran humedad.

En el espacio destinado a la construcción del Parque Empresarial existen zonas donde la vegetación impide un correcto análisis del terreno y es posible que se oculte algún bien de porte escaso. Para completar dicha labor, una vez concluida la tala y retirada de vegetación se realizará una revisión del terreno ya despejado por si no se ha podido localizar algún elemento arqueológico de porte bajo.

Se continuará con el control y seguimiento del desbroce de la superficie. Se prestará una atención especial al espacio donde el PXOM sitúa un lavadero y fuente enterradas. En la zona, y entorno de la misma, donde se indica la posible situación de este elemento, se deberá realizar un desbroce controlado de la superficie con el arqueólogo a pie de maquinaria.

En el PXOM se indica que supuestamente existe en la parte central del ámbito un lavadero y una fuente enterradas. En la zona, y entorno de la misma, donde se indica la posible situación de este elemento, se deberá realizar un desbroce controlado de la superficie con el arqueólogo a pie de maquinaria. Si se localiza el lavadero y fuente enterradas se comunicará a la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural con el fin de adoptar las medidas correctoras necesarias. Inicialmente, si considera la posibilidad de su recuperación y/o su traslado e integración en la zona verde. La zona señalada en el PXOM deberá estar situada en la cartografía de obra y se informará a los responsables de su localización exacta y previo al desbroce debe estar señalizada sobre el terreno con material imperecedero.

Cierre tradicional. Está situado en el lado contrario de la pista de tierra que delimita el futuro parque por el Este. Deberá estar situada en la cartografía de obra y se informará a los responsables de su localización exacta y previo al inicio de las obras debe estar señalizado sobre el terreno con material imperecedero.

Ponte Lubiáns, elemento catalogado, se sitúa a 237 m de la zona de obras. Deberá informarse a los responsables de la obra de su localización exacta, se señalará su situación en la cartografía de obra, y se considerará tanto el puente como su área de cautela zonas de exclusión para la realización de cualquier tipo de actividad relacionada con la construcción del Parque (zona de préstamos, vertederos, ubicación de instalaciones auxiliares...etc.)”.



4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1. Criterios generales

La propuesta de ordenación parte de un análisis del ámbito de influencia del plan, identificando como condicionantes iniciales los elementos naturales y patrimoniales, los núcleos de población y los aspectos socioeconómicos, así como las infraestructuras y servidumbres de elementos próximos al ámbito de actuación. Se realizará tanto en fase de planeamiento como en fase de proyecto de urbanización una apuesta firme y decidida por el respeto medioambiental y el potenciamiento de la lucha contra el cambio climático, mediante la integración en el entorno, la sostenibilidad y el cuidado del medioambiente.

Para la propuesta de ordenación se parte de los siguientes condicionantes:

- Línea aérea eléctrica.
- Existencia de núcleos de población próximos (principalmente Montecelo y A Miñata)
- Camino que atraviesa el ámbito por la parte central
- Conexión con carretera AC-552.
- Proximidad del río Rosende o Grande.
- Proximidad de la zona de especial protección de los valores naturales del río Anllóns.

4.2. Descripción de la ordenación

La ordenación propuesta viene determinada desde el principio por dos puntos: la carretera AC-552 y la línea aérea existente en la parte central del ámbito y el camino que atraviesa el ámbito de este a oeste. Se propone un vial central (estructurante) que atraviesa el ámbito de sur a norte y conecta con la carretera AC-552. Este vial da servicio a parcelas a ambos lados, en la parte norte parcelas de menor fondo y en la parte sur parcelas de mayor tamaño. En la parte central, así como en el perímetro de todo el ámbito se dispone de zona verde que sirve de transición entre el uso rural y el uso industrial.

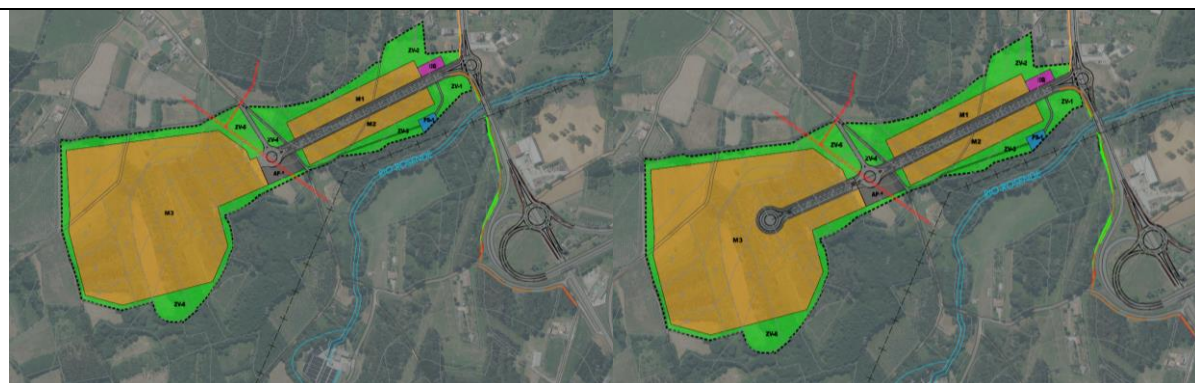
La zona de equipamiento se dispone en la zona norte próxima a la carretera AC-552.

4.3. Espacio viario

Se proyecta un vial estructurante con un ancho total de 22,00m. Este vial se corresponde con el vial que comunica el acceso desde la carretera AC-552 con la glorieta proyectada en la zona central del ámbito. Se proyecta un segundo vial en continuidad con el vial estructurante (con ancho similar al del vial estructurante) denominado vial de ordenanza diferida primer nivel, (según los términos utilizados en la ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales). Este vial se podrá ejecutar en proyecto de urbanización completo o hasta la glorieta proyectada en la zona de ordenación diferida segundo nivel, en función de la demanda de suelo. Se proyecta un tercer vial, denominado vial de ordenanza diferida primer nivel) perpendicular al vial de ordenanza diferida primer nivel con un ancho total de 27,00 m. Este vial se podrá disponer en cualquier área de la zona sombreada denominada en planos franja de movimiento de viales de ordenación diferida primer nivel, según la necesidad de la profundidad de las parcelas y la demanda prevista en fases posteriores. Este último vial se podrá desarrollar en el proyecto de urbanización completo o solo uno de los lados. Con la creación de los viales de ordenanza diferida se permite una mayor flexibilidad en la ordenación y adaptación a la demanda de suelo.

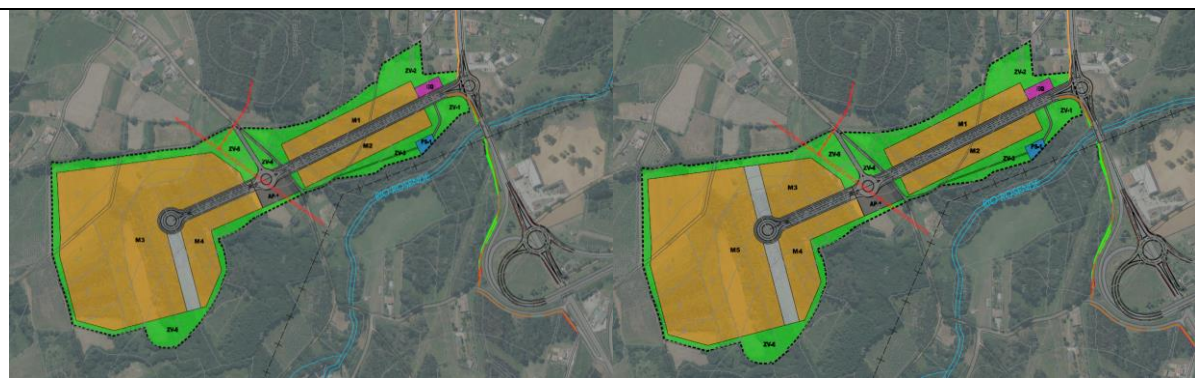
Se incluye a continuación esquema de las posibilidades y manzanas que se podrían desarrollar en los diferentes proyectos de urbanización que desarrollen la ordenación.





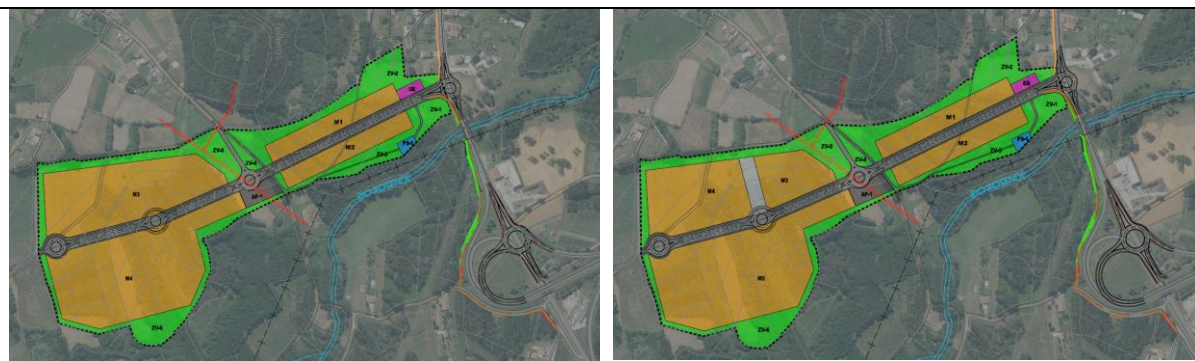
Ejecución vial estruturante

Ejecución vial estruturante e parte do vial ordenación diferida de 1er nivel:



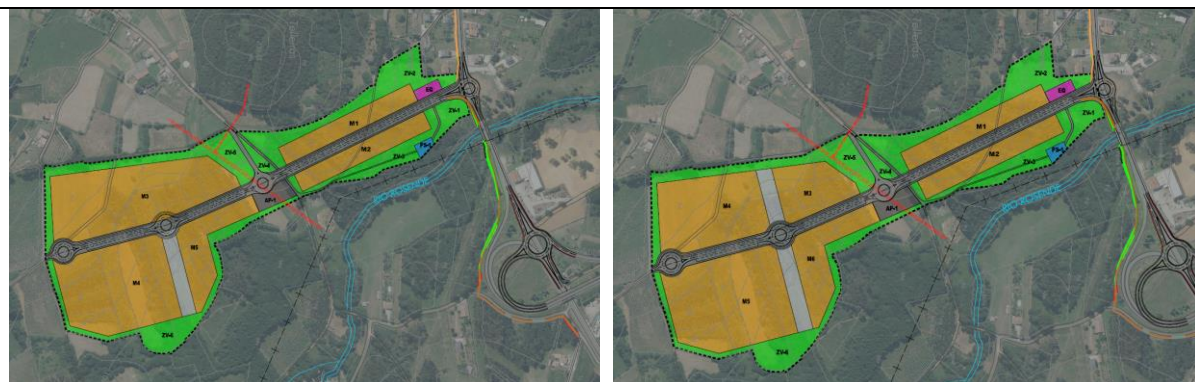
Ejecución vial estruturante e parte do vial ordenación diferida de 1er nivel e uno dos viales ordenación diferida de 2º nivel:

Ejecución vial estruturante e parte do vial ordenación diferida de 1er nivel e os dous viales ordenación diferida de 2º nivel:



Ejecución vial estruturante e totalidade vial ordenación diferida de 1er nivel:

Ejecución vial estruturante e totalidade vial ordenación diferida de 1er nivel e uno dos viales de ordenación diferida de 2º nivel.



Ejecución vial estructurante y totalidad vial Ejecución vial estructurante y totalidad vial
ordenación diferida de 1er nivel y uno de los viales de ordenación diferida de 1er nivel y 2º nivel.
ordenación diferida de 2º nivel.

Se mantiene el camino peatonal que atraviesa el ámbito de este a oeste integrándolo en la zona verde. Se proyecta un vial secundario que comunica el cruce del camino peatonal con los viales perimetrales existentes y con la glorieta del vial estructurante definida en el plano zonificación, este vial se proyecta para permitir el acceso rodado a las fincas colindantes existentes fuera del ámbito...

En el decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia en su art. 74, 75 y 76 se dice:

Artículo 74 Características del viario de los nuevos desarrollos:

1. *En los nuevos desarrollos, el diseño de la red viaria no incluida en la red de carreteras reguladas por la normativa sectorial estatal, autonómica o local se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales y funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial de aplicación en el medio urbano:*

a) Existirá un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de las vías no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan grandes movimientos de tierra que den lugar a desmontes y/o terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Las áreas peatonales deberán estar diferenciadas del tránsito rodado, siendo compatible la utilización de soluciones de plataforma única, y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente a los medios de transporte motorizados.

c) El nuevo viario se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales:

c.1) El ancho mínimo de las vías con circulación rodada en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización cumplirá las siguientes condiciones:

1º.....

*2º. En los sectores y ámbitos de uso industrial o terciario distinto del hotelero, el **ancho mínimo de la vía será de 12 metros.***

3º. Las glorietas y cruces se diseñarán garantizando el acceso de vehículos grandes como son los correspondientes a emergencias, bomberos y servicios municipales.

*c.2) La distancia entre alineaciones, en las **vías de uso peatonal exclusivo** o con circulación restringida al acceso a garajes y vehículos de emergencia, **no podrá ser inferior a 6 metros.***

*c.3) En los nuevos desarrollos, las **aceras** que se proyecten tendrán un **ancho mínimo de 2 metros**, contados desde la arista exterior del bordillo.*

*c.4) Los **carriles** destinados a la circulación de vehículos tendrán un **ancho mínimo de 3 metros.***

*c.5) Las **bandas específicas para carril bici** tendrán un ancho mínimo de 1,60 metros cuando sean de un único sentido, y de 2,20 metros en el caso de ser de doble sentido, de acuerdo con el diseño de la vía.*

2- *En los sectores de suelo urbanizable, las vías principales deberán incorporar carril-bici, que se conectará con los de la misma categoría existentes en el entorno, en su caso.*

Artículo 75 Características de la dotación de aparcamientos

1. *Las plazas de aparcamiento de carácter privado se localizarán dentro de las parcelas, en la proporción establecida en el artículo 69.1.c).*

2. *Asimismo, se reservará el suelo necesario para localizar las plazas de aparcamiento de carácter público, en la proporción establecida en el mismo artículo, las cuales cumplirán las siguientes condiciones:*

a) Se localizarán en los espacios públicos anexos al viario, o en espacios de uso exclusivo aparcamiento que cumplan las siguientes condiciones:

1º. La superficie mínima considerada por plaza de aparcamiento, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 metros cuadrados, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos en relación con el uso predominante del ámbito o sector, o con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.



2º. En las superficies de aparcamiento situadas al aire libre se insertará una malla de arbolado, a razón, como mínimo, de 1 árbol por cada 3 plazas. Este arbolado podrá descontarse de la dotación mínima exigida en el artículo 69.

b) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de dimensiones 2,20 x 4,50 metros para las plazas dispuestas en cordón y 2,40 x 4,50 metros para las dispuestas en batería o espina.

c) En caso de que se proyecten aparcamientos públicos en el subsuelo, estos deberán cumplir las condiciones dimensionales y funcionales mínimas exigidas para los garajes en la normativa de habitabilidad de viviendas de Galicia.

d) Se respetarán las condiciones y las reservas mínimas de plazas de aparcamiento accesibles exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 76 Condiciones del sistema de infraestructuras de redes de servicios

1. Respecto del sistema de infraestructuras de redes de servicios, y con el fin de determinar la viabilidad de las actuaciones urbanísticas, las compañías suministradoras y distribuidoras establecerán, en el momento de la redacción del plan general de ordenación municipal, una estimación de las necesidades y del coste de las infraestructuras asociadas a los desarrollos urbanísticos propuestos.

A tal efecto, las empresas suministradoras y distribuidoras emitirán el informe establecido en el artículo 162.g) sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación de los planes de desarrollo del plan general.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar las infraestructuras necesarias para el abastecimiento eléctrico, de gas, de agua, saneamiento, telecomunicaciones y de otros servicios, en su caso, para lo que deberán prever y cuantificar el aumento de la demanda del servicio en todos los ámbitos de nuevos desarrollos propuestos.

3. Cualquier nuevo desarrollo residencial, industrial o terciario preverá obligatoriamente dos redes de evacuación de aguas, separadas e independientes, para aguas pluviales y para aguas residuales. Se incluirán las técnicas de drenaje urbano sostenible para garantizar de una manera cualitativa y cuantitativa la vuelta del agua pluvial al medio receptor, de acuerdo con la normativa técnica correspondiente.

4. Las redes de evacuación de aguas residuales para nuevos desarrollos urbanísticos conducirán a elementos o instalaciones de depuración que garanticen que los efluentes cumplan los límites ambientales establecidos legalmente.

5. En las obras de urbanización, siempre que sea la opción de mayor eficiencia global, y conforme a la normativa sectorial aplicable, se contemplará en el diseño de las redes de servicios que su trazado sea mediante galerías subterráneas o zanjas compartidas.

6. No se permitirá la colocación de centros de transformación de electricidad en superficie en los espacios públicos (viarios, espacios libres y zonas verdes).

Se propone un vial principal con un ancho total de 22,00m con una calzada de 6,00m de ancho (3,5m cada carril y doble sentido de circulación), con aparcamiento y aceras en ambos lados (aparcamiento en batería de 5,00x2,50m y en línea de 2,5x5,0m y aceras de 2,4 y 2,5m) y un carril bici con un ancho de 2,6m.

A lo largo del viario principal se dispone de dos viales secundarios perpendiculares al principal (viales de ordenanza diferida segundo nivel), estos viales se podrán ejecutar en el proyecto de urbanización dependiendo de las dimensiones de las parcelas, señalándose en el plano de zonificación el área de movimiento del Vial. En el PEOSE se fija un ancho total para este vial de 27,00m, siendo la disposición de aceras, aparcamientos, vial... según el proyecto de desarrollo y urbanización que defina estos viales, pudiéndose disponer una zona central con aparcamientos en batería.

Se dispone de un vial de acceso rodado con un ancho de 3,5m para facilitar las labores de mantenimiento de la EDAR. Se dispone de un vial secundario que conecta con los caminos perimetrales al parque existente, con un ancho de 8,00m. Este vial permite al acceso rodado al parque desde el núcleo de población de A Miñata.



Zona de aparcamiento: Se dispone de una zona de aparcamientos en la parte central en continuidad con la zona verde y con el camino peatonal que atraviesa el ámbito.

4.4. Parcela de servicios

En la zona sur se dispondrá de una parcela de servicios para la ubicación de una EDAR para el tratamiento de las aguas residuales del ámbito de actuación.

4.5. Espacio libre y zonas verdes

En la propuesta de ordenación las zonas verdes se ubican en: parte central donde esta la LAT aérea, en el límite con el núcleo de población de Montecelo y alrededor de todo el ámbito en los límites para una mayor integración del polígono empresarial en el entorno.

Las zonas verdes se proponen en los bordes como espacios de relación topográfica entre las parcelas y el contexto. Sobre ellas se propondrá una actuación paisajística donde la topografía y la vegetación acolchen el impacto visual y acústico de la actividad industrial, comercial y de servicios, al tiempo que sirva de esparcimiento para los ciudadanos y en particular para los usuarios del Polígono Empresarial. Para conseguirlo, se propone:

- Actuando sobre la topografía, modelándola en función de las necesidades del Polígono Empresarial.
- Plantación de nuevos pliegues que modelan el entorno, tales como taludes vegetales aislando los espacios interiores y las sendas del viario rodado o depresiones que sirven para recoger el agua de lluvia y de las áreas verdes.
- Integración del camino peatonal, que atraviesa el ámbito y comunica el núcleo de A Miñata con ponte Lubiáns, en la zona verde proyectada.

Si en fase de obra, durante el desbroce, se localiza el lavadero y fuente soterrado, si procede su recuperación, se procederá a su traslado a la zona verde y se integrará con la misma.

4.6. Usos lucrativos

En el ámbito de actuación se diferencian dos zonas divididas por el camino que atraviesa el ámbito, la zona norte con parcelas de menos tamaño con una profundidad de 35,00m y la zona sur en donde se propone una serie de viales que se podrán ejecutar o no (ordenanza diferida según la ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales) en los diferentes proyectos de urbanización según la demanda de suelo. Así a través de las ordenanzas diferidas se permite una mayor versatilidad y adaptación del uso lucrativo a las futuras demandas de suelo en el entorno.

Se estudiará con detalle la volumetría de tal manera que los muros o taludes resultantes sirvan como elementos de unión entre las diferentes parcelas y, a la vez, tamicen el conjunto de la actuación para crear un espacio verde armónico.

Este desarrollo de la volumetría permitirá una mejor integración en el entorno topográfico natural estudiando la disposición de las parcelas escalonadas siguiendo la rasante natural del terreno. Los banales resultantes en el sentido longitudinal de la parcela se resolverán con taludes vegetales.

5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

De acuerdo con lo establecido en el art.35 apartado 5 de la ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales se incluirá la justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en los artículos 91 y 92 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o normas que lo sustituyan, y, en su caso, de los estándares urbanísticos correspondientes a las clases de suelo que resulten de la nueva ordenación.

5.1. Artículo 91-adaptación al ambiente y protección del paisaje

El art. 91 dice: *“Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas, y a tal efecto:*



a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.

b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.

e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.

f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes”.

Todas las construcciones futuras presentarán sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas.

5.2. Artículo 92 Protección de las vías de circulación

El art. 92 dice:” 1. Las construcciones y cerramientos que se construyan con obra de fábrica, vegetación ornamental u otros elementos permanentes en zonas no consolidadas por la edificación tendrán que desplazarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía pública a la que den frente.

Únicamente se excluye de esta obligación la colocación de mojones y cierres de postes y alambre destinados a delimitar la propiedad rústica, así como lo establecido en el artículo 26.1.e).

2.En todo caso, habrá de cumplirse lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación”.

En todo el perímetro del ámbito de actuación se dispone de zona verde, por lo que el cierre de cualquier parcela está a una distancia superior a 4,00m del eje de la carretera perimetral. Cualquier edificación o cierre se dispondrá fuera de la línea límite de edificación de la carretera AC-552.

1.1. Justificación del cumplimiento de las dotaciones urbanísticas

1.1.1. Situación de las reservas de suelo para dotaciones

Se dispone de una zona verde en la parte central del ámbito y en el contorno del mismo. Sirviendo la zona verde propuesta en el perímetro del ámbito de actuación como barrera o espacio de transición entre las zonas de parcelas y las viviendas presentes en el entorno próximo. En la zona verde se integra el camino peatonal existente que atraviesa el ámbito de actuación.

En la propuesta de ordenación se dispone de un área de aparcamiento en la parte central y a ambos lados del viario principal que atraviesa el parque de norte a sur. En este viario se dispondrá aparcamiento en batería y en línea. En las parcelas de uso industrial y uso terciario se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 140 m² edificados.

1.1.2. Determinaciones de las dotaciones

- **Sistemas de espacios libres públicos y sistema de equipamientos públicos:**

La ley del suelo en su artículo 42 no establece reservas mínimas en ámbitos de uso terciario o industrial para los sistemas locales al servicio del polígono o sector tanto de sistema de espacios libres públicos destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y de sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros



que sean necesarios. En este artículo se indica que en ámbitos de uso terciario o industrial la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

Se destina en el límite este y oeste una zona verde con arbolado que sirve como pantalla acústica y visual con respecto a las áreas colindantes con un uso diferente.

Se destina a equipamiento una parcela en el interior del ámbito próxima a la carretera AC-552.

Se incluyen a continuación tabla con la superficie de los diferentes usos en la ordenación propuesta. Se incluyen tres columnas suponiendo lo siguiente:

1. Ejecución solo del vial estructurante.
2. Ejecución del vial estructurante y de la totalidad del vial de ordenación diferida primer nivel.
3. Ejecución del vial estructurante y de la totalidad del vial de ordenación diferida 1^{er} nivel y 2^o nivel.



USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA		PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1 ^{er} NIVEL		PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1 ^{er} NIVEL Y 2 ^o NIVEL	
	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	MANZANAS	SUPERFICIE m ²
INDUSTRIAL-TERCIARIO	M1	9.450,00	M1	9.450,00	M1	9.450,00
	M2	9.274,98	M2	9.274,98	M2	9.274,98
	M3	91.151,24	M3-M5	34.822,38	M3	10.331,14
			M4-M6	47.050,65	M4	11.331,06
					M5	21.532,19
					M6	31.253,25
TOTAL uso lucrativo		109.876,22		100.598,01		93.172,62
EQUIPAMIENTOS	EQ	1.000,00	EQ	1.000,00	EQ	1.000,00
PARCELA DE SERVICIOS	PS-1	702,16	PS-1	702,16	PS-1	702,16
VIAL ESTRUCTURANTE		10.401,92		10.401,92		10.401,92
vial perpendicular a vial estructurante		803,15		803,15		803,15
Vial de ordenanza diferida primer nivel		159,84		9.438,05		9.438,05
Vial de ordenanza diferida segundo nivel						7.425,39
vial acceso a EDAR		230,76		230,76		230,76
camino		498,87		498,87		498,87
superficie viaria	total	12.094,54		21.372,75		28.798,14
Aparcamiento	AP-1	2.296,20	AP-1	2.296,20	AP-1	2.296,20
Espacio libre de uso público y zonas verdes	ZV-1	2.617,92		2.617,92		2.617,92
	ZV-2	12.969,30		12.969,30		12.969,30
	ZV-3	7.170,21		7.170,21		7.170,21
	ZV-4	1.341,39		1.341,39		1.341,39
	ZV-5	11.360,61		11.360,61		11.360,61
	ZV-6	11.701,05		11.701,05		11.701,05
	total zona verde		47.160,48		47.160,48	
TOTAL ÁMBITO		173.129,60		173.129,60		173.129,60

Tabla superficies de suelo de dotaciones propuestas en plano zonificación

- Aparcamientos

Según establece la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia en el apartado 2c las plazas de aparcamiento de vehículos será una plaza por cada 100m² edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.



USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA					
	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	Nº DE PLAZAS	SEGÚN LEY DEL SUELO
INDUSTRIAL-TERCIARIO	M1	9.450,00	0,85	8.032,50		1 plaza de aparcamiento cada 100m ² edificables
	M2	9.274,98	0,85	7.883,73		
	M3	91.151,24	0,85	77.478,55	704,00	
TOTAL uso lucrativo		109.876,22		93.394,79		
EQUIPAMIENTOS	EQ	1.000,00	0,50	500,00		
PARCELA DE SERVICIOS	PS-1	3.342,42				
VIAL ESTRUCTURANTE		10.110,96			167	1/4 de dominio público
vial perpendicular a vial estructurante		803,15				
Vial de ordenanza diferida primer nivel						
Vial de ordenanza diferida segundo nivel						235
superficie viaria		10.914,11				
Aparcamiento	AP-1	2.296,42			68	
Espacio libre de uso público y zonas verdes		46.015,59				
TOTAL ÁMBITO		173.444,76				
plazas en dominio público					235,00	
plazas en total					939,00	939,00

Se calculan las plazas de aparcamiento para el caso más desfavorable, suponiendo la ejecución sólo del vial estructurante. La ley del suelo de Galicia fija como mínimo una plaza de aparcamiento cada 100m² edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público. Por lo tanto, se debe disponer de un total de 939 plazas de aparcamiento de las cuales 235 deben estar en dominio público.

En el PEOSE, según se refleja en la tabla anterior se dispone de un total de 235 plazas en dominio público (si se realiza sólo el vial estructurante), repartidas entre el área de aparcamiento y el viario estructurante. En las parcelas de uso lucrativo se dispone de un total de 704 plazas, en la manzana M3 (1 plaza cada 110 m² edificables). Suponiendo que se desarrolla el vial de ordenanza diferida primer nivel, se podrían disponer en vial plazas de aparcamiento que se fijan en el cuadro para la manzana M3, lo mismo sucedería si se desarrolla el vial de ordenanza diferida segundo nivel. Siendo el total de plazas en el ámbito de 939 plazas, cumpliendo lo establecido en la ley del suelo de Galicia.

2. APROVECHAMIENTO DEL PEOSE

2.1. Determinaciones del PSOAG

Se incluye en el PSOAG una ficha donde se indica que la superficie total del ámbito es de 175.000,00m² y la superficie neta y disponible de 96.250,00 m².

El PXOM fija en la ficha del ámbito del parque empresarial de Coristanco una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m².

2.2. Cálculo de la edificabilidad

Se incluye a continuación una tabla donde se reflejan las superficies de suelo de uso lucrativo, sistema viario, equipamiento, zonas verdes...





USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA				PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1 ^{er} NIVEL				PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1 ^{er} NIVEL Y 2 ^o NIVEL			
	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
INDUSTRIAL-TERCIARIO	M1	9.450,00	0,85	8.032,50	M1	9.450,00	0,85	8.032,50	M1	9.450,00	0,85	8.032,50
	M2	9.274,98	0,85	7.883,73	M2	9.274,98	0,85	7.883,73	M2	9.274,98	0,85	7.883,73
	M3	91.151,24	0,85	77.478,55	M3-M5	34.822,38	0,85	29.599,02	M3	10.331,14	0,85	8.781,47
					M4-M6	47.050,65	0,85	39.993,05	M4	11.331,06	0,85	9.631,40
									M5	21.532,19	0,85	18.302,36
									M6	31.253,25	0,85	26.565,26
TOTAL uso lucrativo		109.876,22		93.394,79		100.598,01		85.508,31		93.172,62		79.196,73
EQUIPAMIENTOS	EQ	1.000,00	0,50	500,00	EQ	1.000,00	0,50	500,00	EQ	1.000,00	0,50	500,00
PARCELA DE SERVICIOS	PS-1	702,16			PS-1	702,16			PS-1	702,16		
VIAL ESTRUCTURANTE		10.401,92				10.401,92				10.401,92		
vial perpendicular a vial estructurante		803,15				803,15				803,15		
Vial de ordenanza diferida primer nivel		159,84				9.438,05				9.438,05		
Vial de ordenanza diferida segundo nivel										7.425,39		
vial acceso a EDAR		230,76				230,76				230,76		
camino		498,87				498,87				498,87		
superficie viaria	total	12.094,54				21.372,75				28.798,14		
Aparcamiento	AP-1	2.296,20			AP-1	2.296,20			AP-1	2.296,20		
Espacio libre de uso público y zonas verdes	ZV-1	2.617,92				2.617,92				2.617,92		
	ZV-2	12.969,30				12.969,30				12.969,30		
	ZV-3	7.170,21				7.170,21				7.170,21		
	ZV-4	1.341,39				1.341,39				1.341,39		
	ZV-5	11.360,61				11.360,61				11.360,61		
	ZV-6	11.701,05				11.701,05				11.701,05		
total zona verde		47.160,48				47.160,48				47.160,48		
TOTAL ÁMBITO		173.129,60				173.129,60				173.129,60		

2.3. Coeficientes de homogeneización

El PEOSE diferencia distintos usos lucrativos, por una banda el uso industrial y por otra el uso terciario. En el uso industrial se permite un mínimo de usos terciario complementario. A las parcelas de uso terciario se les da un mayor índice de edificabilidad. Por lo tanto parece oportuno el asignarle a todos los usos un coeficiente similar de 1,00



USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA						PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1 ^{er} NIVEL						PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1 ^{er} NIVEL Y 2 ^o NIVEL			
	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	COEF. HOMOG.	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	COEF. HOMOG.	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
INDUSTRIAL-TERCIARIO	M1	9.450,00	0,85	8.032,50	1	8.032,50	M1	9.450,00	0,85	8.032,50	1	8.032,50	M1	9.450,00	0,85	8.032,50
	M2	9.274,98	0,85	7.883,73	1	7.883,73	M2	9.274,98	0,85	7.883,73	1	7.883,73	M2	9.274,98	0,85	7.883,73
	M3	91.151,24	0,85	77.478,55	1	77.478,55	M3-M5	34.822,38	0,85	29.599,02	1	29.599,02	M3	10.331,14	0,85	8.781,47
							M4-M6	47.050,65	0,85	39.993,05	1	39.993,05	M4	11.331,06	0,85	9.631,40
													M5	21.532,19	0,85	18.302,36
													M6	31.253,25	0,85	26.565,26
TOTAL uso lucrativo		109.876,22		93.394,79		93.394,79		100.598,01		85.508,31		85.508,31		93.172,62		79.196,73
EQUIPAMIENTOS	EQ	1.000,00	0,50	500,00			EQ	1.000,00	0,50	500,00			EQ	1.000,00	0,50	500,00
PARCELA DE SERVICIOS	PS-1	702,16					PS-1	702,16					PS-1	702,16		
VIAL ESTRUCTURANTE		10.401,92						10.401,92						10.401,92		
vial perpendicular a vial estructurante		803,15						803,15						803,15		
Vial de ordenanza diferida primer nivel		159,84						9.438,05						9.438,05		
Vial de ordenanza diferida segundo nivel														7.425,39		
vial acceso a EDAR		230,76						230,76						230,76		
camino		498,87						498,87						498,87		
superficie viaria	total	12.094,54						21.372,75						28.798,14		
Aparcamiento	AP-1	2.296,20					AP-1	2.296,20					AP-1	2.296,20		
Espacio libre de uso público y zonas verdes	ZV-1	2.617,92						2.617,92						2.617,92		
	ZV-2	12.969,30						12.969,30						12.969,30		
	ZV-3	7.170,21						7.170,21						7.170,21		
	ZV-4	1.341,39						1.341,39						1.341,39		
	ZV-5	11.360,61						11.360,61						11.360,61		
	ZV-6	11.701,05						11.701,05						11.701,05		
	total zona verde	47.160,48						47.160,48						47.160,48		
TOTAL ÁMBITO		173.129,60						173.129,60						173.129,60		

Según se indica en el art. 99 de la ley 2/2016 del suelo de Galicia el aprovechamiento tipo del ámbito es de 0,53 m²/m² (93.394,79m²/173.129,60m²).



7. GESTIÓN

El sistema de actuación es el de expropiación. Se incluye en plano de ordenación la delimitación de las fases de ejecución del ámbito de actuación. Para cada una de las fases se desarrollará un proyecto de desarrollo y urbanización. En la segunda fase se seguirán las determinaciones de ordenación diferida para la ejecución de los viales señalados en planos de ordenación como vial de ordenanza diferida primer nivel, según lo indicado en la ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia.

Se incluye en el documento planos de ordenación delimitación de las fases de actuación. Siendo la superficie de cada una de las fases la siguiente:

Delimitación de fases		
		superficie (m ²)
Fase I	Ámbito	60.962,3760
	conexión exterior viaria	3.389,27
	conexión exterior infraestructuras de servicios	1.955,67
	Total	64.351,65
Fase II		112.167,2267
Superficie total del ámbito		173.129,60

2.4. Infraestructura viaria

El ámbito delimita al norte con la carretera AC-552 (titularidad Xunta de Galicia). El acceso principal de tráfico rodado se realizará por esta carretera. Se dispondrá una glorieta en la misma que conecte con el futuro vial estructurante del ámbito de actuación. Esta conexión se realizará siguiendo lo indicado por el organismo titular de la carretera (AXI) y la normativa de aplicación.

En base al documento de “estudio do acceso viario ó parque empresarial de Coristanco” y escogiendo la alternativa c. doble glorieta- esta alternativa se explica en el documento de estudio do acceso indicando:

“Para garantizar la funcionalidad completa de los movimientos en el frente del enlace se diseña una nueva glorieta de 40 metros de diámetro con centro en el p.k. 34+255 (ocuparía desde el p.k. 34+235 al 34+275).

Se crea una nueva glorieta coincidente con la pesa oeste prevista en el futuro enlace de la variante de Carballo (p.k. 33+930). Esta nueva glorieta del p.k. 33+930 constituye el origen de los ramales que conectan con la AG-55. La nueva glorieta del p.k. 33+930 tendrá un diámetro de 60 metros, y ocupará desde el p.k. 33+900 al 33+960). Esta actuación implica también modificar ligeramente los ramales del enlace para adecuarlos a la nueva configuración con glorieta.

Por tanto, la longitud entre ambas glorietas será de 275 metros. Se trata de una distancia asumible teniendo en cuenta el proceso de acelerada conversión en travesía urbana que está sufriendo la AC-552 entre los núcleos de Carballo y Coristanco.

La principal ventaja que aporta esta alternativa es que evita modificar el tronco de la AC-552 a su paso por el río Grande, manteniendo en este punto los dos carriles actuales. Es también compatible con las obras de la senda. Las actuaciones previstas en la pesa del enlace son coincidentes con las planificadas por la AXI, por lo que se ejecuta parte de una actuación que podrá ser aprovechada en el futuro de forma sencilla cuando se complete la variante de Carballo.

Resuelve de forma más sencilla las interferencias generadas por el aparcamiento del establecimiento comercial de la margen derecha”.

Por lo tanto el acceso al parque empresarial se realiza a través de una glorieta de diámetro exterior de 40 metros, ubicándola en un punto que no afecta a los accesos a las viviendas existentes en la AC-552, esta glorieta se proyecta a 268,99m de distancia de la glorieta proyectada en el enlace de conexión con la AG-55.



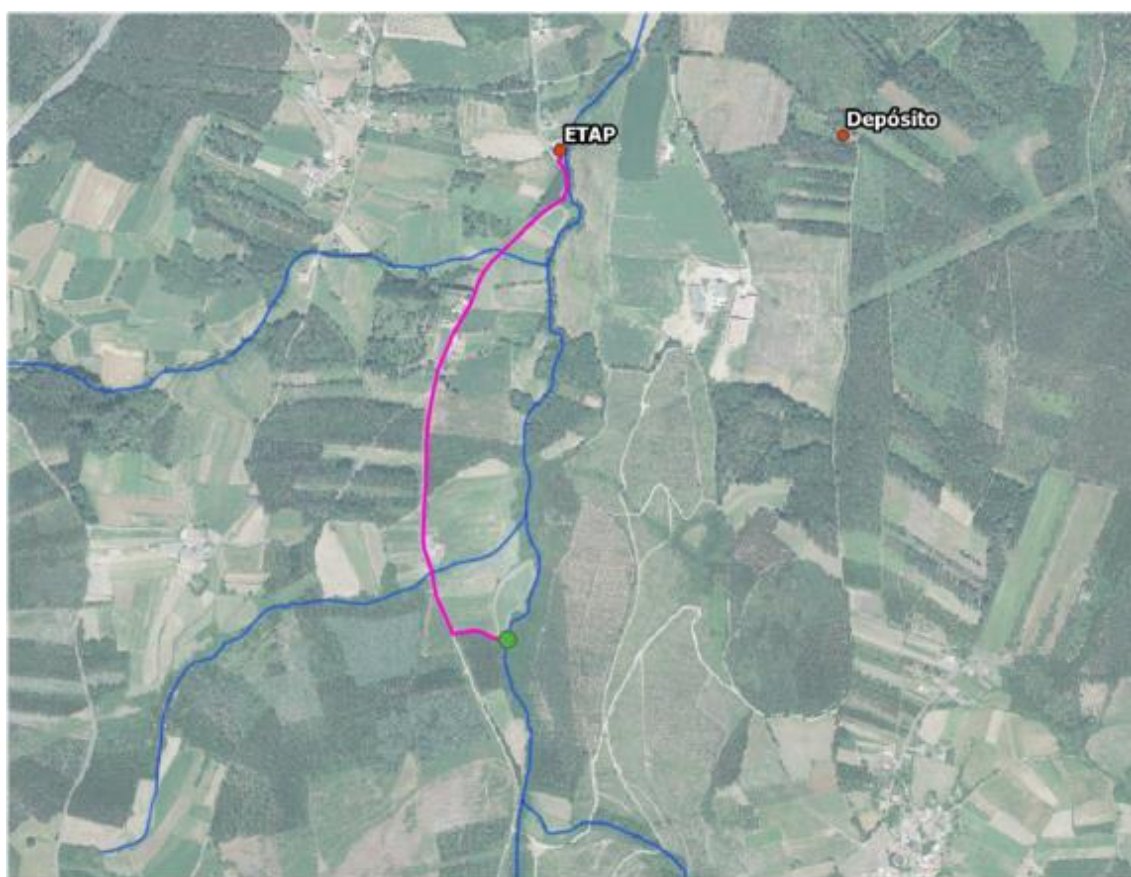
2.5. Redes de servicios

- **Abastecimiento de agua:** según se indica en el PXOM: *“el suministro de agua al ámbito se servirá de la red general existente en la AC-552, para la que se llevará a cabo la prolongación de la canalización existente de 160mm de diámetro desde el cruce con la carretera CP-1910 hasta la rotonda de conexión de acceso al ámbito”.*

La red interior del parque empresarial se conectará a la red existente que discurre por la carretera AC-552.

La capacidad de la actual ETAP se sitúa aproximadamente en 1.800m³/d lo que a priori corresponde con una dotación adecuada y suficiente para la población municipal abastecida, no obstante, el Concello de Coristanco pretende optimizar su sistema de abastecimiento para mejorar su eficiencia. En este sentido se está llevando a cabo por Augas de Galicia el proyecto de reforma de la estación de tratamiento de agua potable en el Concello. Con estas obras se mejorará las condiciones de producción de agua potable tanto en lo que se refiere a la calidad como a la cantidad de las mismas para dar servicio al futuro polígono empresarial.

Así mismo, se está desarrollando por parte de Augas de Galicia un proyecto para la realización de una nueva captación en el río Deva.



Planta general con el trazado de la línea de aducción (rosa) y ubicación de la captación (verde) Fuente: documento proyecto constructivo nueva captación de la ETAP de Coristanco - Augas de Galicia fecha diciembre 2022.

- **Saneamiento residuales:** según se indica en el PXOM: *“la depuración de las aguas residuales se llevará a cabo de modo autónomo en el interior del ámbito, a través de una nueva*



infraestructura que incluirá la ejecución de una EDAR . Las aguas depuradas serán vertidas al río de Rosende”.

En la propuesta de ordenación se incluye una parcela de servicios PS-1 donde se ubicará la futura EDAR que recogerá las aguas residuales del futuro parque empresarial (según se refleja en planos).

Desde la EDAR ubicada en la parcela PS-1 se dispondrá un colector cuyo trazado discurrirá por parcelas existentes fuera del ámbito hasta desembocar en el río Rosende (según se refleja en planos).

- **Saneamiento de Pluviales:** La red de pluviales discurrirá en paralelo con la red de residuales y vertiendo al río Rosende (según se refleja en planos). Se establecerá un dispositivo de tratamiento del agua de pluviales previo al vertido, en la parcela PS-1, mediante técnicas de drenaje sostenible (balsas de retención del agua, tanque de tormentas...).

La red interior, tanto de saneamiento de fecales como de pluviales, para la conexión con la EDAR o con el dispositivo de tratamiento del agua de pluviales, se realizará por el camino proyectado de acceso a la zona de la EDAR, y según la pendiente del vial principal por el camino proyectado en la zona verde (ZV-3).

- **Energía eléctrica:** según se indica en el PXOM: *“el suministro de electricidad se realizará en media tensión desde el tendido que atraviesa el sector, llevando a cabo las medidas de refuerzo que, previo a la elaboración del documento de planeamiento, determine la compañía suministradora”.*

3. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA ACTUACIÓN PREVISTA, ESPECIALMENTE SOBRE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN, PROTECCIONES Y AFECCIONES URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES Y MEDIOS DE CORRECCIÓN O DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS

Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial (PEOSE) son instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia para planificar y ordenar las actuaciones de creación de suelo empresarial.

La legislación vigente en materia ambiental regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, diferenciando entre dos procedimientos: la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El PEOSE del presente documento se redacta en desarrollo del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia, que fue sometido a evaluación ambiental estratégica.

Las principales afecciones son las derivadas del cambio de uso del suelo de agroforestal a industrial-comercial y principalmente el impacto paisajístico que se puede producir sobre la zona del río Rosende-Grande incluida dentro de zona especial de conservación (ZEC) “Río Anllóns” de la Red Natura 2000, espacio natural que abarca los principales canales fluviales entre el tramo medio y bajo de la cuenca del río Anllóns, antes de su desembocadura en la ría de Ponteceso .Para ello se toman medidas como la implantación de toda una zona verde en el perímetro del ámbito de actuación, con plantación de arbolado que mimimice el impacto, como se indica en el documento de estudio paisajístico.

Las principales afecciones serán las previstas durante la fase de obras, las cuales serán la mayor parte de ellos de tipo temporal y extensión puntual, desapareciendo el efecto una vez finalice la ejecución de la actividad que provoca dicha afección.

Entre los aspectos positivos está la creación de amplias zonas verdes y espacios libres públicos y la formalización de recorridos peatonales y ciclistas, la implantación de una zona de equipamiento y una EDAR que sirva para los núcleos de población próxima. La zona verde ayudará a la integración de la urbanización en su entorno.

Los impactos previstos serán de tipo compatible con el medio.

El PEOSE fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.



Se redactó el correspondiente Documento ambiental estratégico, mediante el cual el órgano ambiental realizó las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, para posteriormente emitir mediante el Informe Ambiental Estratégico la resolución sobre la necesidad de someter el Proyecto al trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

En este sentido, la resolución de 27 de junio de 2023 de la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático, sobre la necesidad de evaluación ambiental estratégica del PEOSE, resolvió no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el Plan estructurante de ordenación del suelo empresarial del parque empresarial de Coristanco, puesto que no se prevén efectos ambientales adversos significativos.

En todo caso, para favorecer su integración ambiental, la resolución propone adoptar una serie de determinaciones indicadas en la propuesta del Informe Ambiental Estratégico, que serán recogidas en el desarrollo del PEOSE.



PROPOSTA

Considerando o resultado das consultas realizadas e a análise cos criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o “Plan estruturante de ordenación de solo empresarial do parque empresarial de Coristanco”, no concello de Coristanco. No obstante, considérase preciso establecer as seguintes **determinacións**:

- O PEOSE deberá incluír na documentación a xustificación da coherencia entre as actuacións proxectadas e as Directrices de ordenación do territorio (DOT) e o PEOSE (artigo 33.1.d da Lei 3/2022, do 18 de outubro). Xustificarase especificamente a integración coas determinacións das DOT relativas ao desenvolvemento de áreas empresariais (apartado 3.2) así como outras relacionadas con aspectos de mobilidade, paisaxe, recursos, etc.
- Conforme ao indicado polo Instituto de Estudos do Territorio:
 - o O plan deberá conter un estudo da paisaxe (artigo 35 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia; RLPPG), que será proporcionado e específico ao lugar e ás funcións deste (directriz de paisaxe DX.03). Por tratarse dun plan que establece a ordenación detallada do solo, deberá conter tamén un estudo da paisaxe urbana (artigo 36 do RLPPG), que incluírá unha avaliación das conexións e continuidades visuais entre a nova urbanización e a contorna rústica, o núcleo rural da Miñata e a Ponte Lubiáns, co obxecto de deseñar a faixa verde perimetral necesaria en cada tramo.
 - o Sobre a base dos estudos da paisaxe, concretaranse no plan as medidas para asegurar unha adecuada integración paisaxística da actuación e o cumprimento das determinacións das *Directrices de paisaxe de Galicia*, en particular o disposto na directriz DX.10:
 - Segundo o disposto na directriz DX.10.b epígrafes 2, 3 e 4, nas faixas perimetrais do parque, os espazos vexetados, as sebes, as escavas (alcorques), etc., deberán empregarse especies autóctonas arbóreas de diverso porte, e distribuídas de xeito acorde ao estudo de visibilidade que se realice.
 - Nas condicións para a ordenación do ámbito terase en conta o disposto no resto de epígrafes da directriz DX.10.b.
 - Para o acondicionamento dos espazos verdes libres, urbanización de rúas, iluminación, pavimentos e mobiliario, cartelaría, etc., aconséllase seguir os criterios da *Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos* e a *Guía de Boas Prácticas nos Carteis Publicitarios*, que conteñen indicacións específicas para espazos industriais.
- A zona nordeste do ámbito podería ser potencialmente asolagable polas enchentes do río Grande, polo que resulta necesario realizar un estudo hidrolóxico. De confirmarse o carácter asolagable, deberase garantir o cumprimento dos



condicionantes legalmente esixibles e a compatibilidade da proposta co Plan de Xestión de Risco de Inundación da demarcación hidrográfica de Galicia-costa. Prestarase especial atención a que a actuación planeada non dea lugar a modificacións significativas da propia zona inundable ou do réxime de correntes ou a un incremento significativo do risco de inundación. A continuidade lateral entre o leito e a zona de inundación deberá ser respectada (artigo 30.4 da normativa do Plan Hidrolóxico Galicia-costa).

- Atenderase ás medidas protectoras e correctoras expostas pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural no seu informe, entre outras:
 - o Darase cumprimento á determinación excluínte 9.3 das Directrices de ordenación do territorio para identificar todos os bens do patrimonio cultural existentes dentro do ámbito do PEOSE, con especial atención sobre a fonte e o lavadoiro soterrados indicados na ficha da área de reparto AR-SECTOR I1 do PXOM.
 - o De identificarse bens con valía cultural, delimitaranse tanto os bens como o seu contorno de protección de acordo cos criterios da Lei 5/2016, do 30 de outubro, de patrimonio cultural de Galicia (LPCG) e deberán representarse nos planos de ordenación.
 - o Incluírse no plan o Catálogo cos bens do patrimonio cultural identificados e merecedores de protección, incluíndo as fichas co contido esixido pola normativa vixente. Así mesmo, a normativa incluírá o réxime de aplicación aos bens catalogados e nos seus contornos de protección.
 - o Como norma xeral, deberanse proxectar os espazos libres e zonas verdes nas proximidades dos bens catalogados para que funcionen como espazos de amortecemento. Así, procuraranse estratexias como a plantación de arborado e vexetación autóctonos que minimicen o impacto da nova actuación sobre os mesmos. En calquera caso, evitárase a construción de novos volumes cerca dos bens do patrimonio cultural que afecten á súa percepción visual e aplícanse os criterios específicos de intervención no contorno de protección recollidos no artigo 46 da LPCG.
- En atención ao indicado pola Axencia Galega de Infraestruturas:
 - o Cómpre reformular o enlace coa estrada AC-552 para dar cumprimento á normativa autonómica vixente en materia de accesos, tendo en conta o “Estudo do acceso viario ao parque empresarial de Coristanco” elaborado no ano 2021.
 - o A ordenación deberase adaptar ao proxecto de construción da variante de Carballo aprobado o 28.5.2013 (clave AC/04/158.01), que modifica o enlace actual entre a estrada AC-552 e a AG-55.
 - o Incorporaranse á planimetría os mapas estratéxicos de ruído aprobados para a AC-552 e á parte normativa o seguinte texto: “Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal a realización dos



estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento”.

- Prestarase especial atención no plan a fórmulas de transporte sustentable (determinación 3.1.5 das DOT; artigo 4, letra i, da Lei 3/2022). Con este obxectivo, entre outras posibilidades, cómpre implantar no viario estruturante do parque empresarial un carril-bici que conecte coa senda peonil e ciclista existente na estrada AC-552 (artigo 74 do RLSG).
- O plan deberá conter as análises e a planificación precisa para que os organismos competentes poidan avaliar a garantía da existencia de reservas de auga suficiente e da viabilidade da captación, tratamento e distribución da auga potable, da recollida da auga residual e a súa depuración, reutilización ou vertedura a medio receptor de forma sustentable, de maneira que non se permita o novo desenvolvemento urbanístico sen garantía de servizo a modo de planeamento (determinacións 3.1.5.g e 4.8.9 das DOT; artigo 31 da normativa do PSOAEG); neste sentido:
 - o Completarase a información contida no borrador relativa ao sistema de abastecemento de auga, indicando (artigo 11.4 da normativa do PHGC): (a) estimación do caudal preciso para atender as necesidades da proposta, tendo en conta as dotacións establecidas na normativa do PHGC; (b) indicación do título/s concesional que ampara o caudal estimado; (c) comprobación da suficiencia do caudal outorgado no título concesional para atender a nova demanda, en caso contrario deberase solicitar a modificación da concesión inscrita no Libro de Rexistro de Augas ou unha nova captación. Calquera aproveitamento de augas requirirá a súa inscrición no Libro de Rexistro de Augas como uso privativo por disposición legal ou concesión administrativa.
 - o Con respecto ao saneamento e depuración das augas residuais, completarase a información do borrador incluíndo: (a) estimacións dos caudais e tipificación das cargas e concentracións previstas, tendo en conta a metodoloxía recomendada nas Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas en Galicia (ITOHG); (b) indicación da autorización de vertido do sistema de depuración previo á súa vertedura emitida polo organismo de bacía competente; (c) comprobación da suficiencia dos sistemas de saneamento e depuración para satisfacer as demandas calculadas.
 - o Na tramitación do plan deberase recabar informe favorable dos servizos técnicos municipais respecto da suficiencia do servizo de abastecemento (artigo 38.7 da Lei 3/2022).

Se incluye como anexo del presente documento el documento ambiental estratégico y la resolución de la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, sostibilidade e Cambio Climático.

4. ARTICULACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento vigente en el Concello de Coristanco es el Plan Xeral de Ordenación Municipal de Coristanco aprobado definitivamente en fecha 3 de diciembre de 2015 y publicado en el Diario Oficial de Galicia en fecha 24 de diciembre de 2015. En el tomo III- normativa urbanística del PXOM se incluye ficha del ámbito de actuación



CÓDIGO DA ÁREA DE REPARTO: AR-SECTOR II

DENOMINACIÓN: Parque empresarial de Coristanco

SITUACIÓN: Montecelo (Oca)

CLASE DE SOLO: Urbanizable

FIGURA DE PLANEAMENTO: Plan parcial

SUPERFICIES (A EFECTOS DO CÓMPUTO DA EDIFICABILIDADE):

- Superficie bruta do sector	173.889 m ²
- Superficie de sistema viario existente e mantido	1.036 m ²
- Superficie neta do sector	172.853 m ²
- Coeficiente de edificabilidade	0,60 m ² /m ²
- Aproveitamento lucrativo total	103.712 m ² c

SUPERFICIES (A EFECTOS DO CÓMPUTO DO APROVEITAMENTO TIPO):

- Aproveitamento lucrativo total	103.712 m ² c
- Superficie da área de reparto	172.853 m ²
- Aproveitamento tipo	0,60 m ² /m ²

USO GLOBAL: Industrial

CESIÓN DE SISTEMA LOCAL

As regulamentariamente establecidas pola lexislación urbanística, a definir e concretar no Plan parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación

OBJECTIVOS DA ORDENACIÓN:

-Crear solo destinado á actividade industrial na proximidade do enlace entre a AC-552, a autoestrada Coruña-Carballo e a Vía de Alta Capacidade Carballo-Berdoias.

DETERMINACIÓN:

- TIPOLOXÍA E VOLUMETRÍA DAS EDIFICACIÓNS. OUTRAS CONDICIÓN DE DESEÑO:
 1. As edificacións terán unha altura máxima de dez (10) metros.
 2. Permítese a edificación illada e acaroada.
- DEFINIÇÃO DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:
 1. O acceso principal ao sector realizarase dende intersección coa estrada AC-552. En ningún caso se accederá ás edificacións directamente desde a estrada AC-552.
 2. O subministro de auga do ámbito servirse da rede xeral existente na AC-552, para o que se levará a cabo a prolongación da canalización existente de 160 mm de diámetro desde o cruce coa estrada CP-1910 ata a rotonda de conexión de acceso ao ámbito.
 3. A depuración das augas residuais levarase a cabo de xeito autónomo no interior do ámbito, a través dunha nova infraestrutura que incluíra a execución dunha EDAR. A augas depuradas serán vertidas ao Río de Rosende.
 4. O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido que atravesa o sector, levando a cabo as medidas de reforzo que, previo á elaboración do Plan Parcial, determine a compañía subministradora.

- MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE

1. Os terreos destinados a espazo libre de sistema local localizaranse en contacto co Solo Rústico de Protección de Espazo Natural na franxa comprendida entre a estrada AC-552 e Ponte Lubiáns.
 2. O Plan Parcial deberá incluír un estudo hidrolóxico do Río de Rosende, co cálculo das cheas para un período de retorno de 500 anos.
 3. Ao obxecto de atenuar o posible impacto da implantación sobre o medio residencial (núcleo de Montecelo), procederá a localizar os equipamentos locais no espazo comprendido entre o núcleo e o viario de sistema xeral de acceso ao ámbito, de xeito que asuman a transición entre o uso residencial e o uso industrial, e contribúan a revitalizar as condicións de vida do asentamento.
 4. O Plan parcial deberá integrar na súa ordenación viaria o traxecto existente entre o núcleo de A Miñata e Ponte Lubians, o cal deberá ser peonil.
 5. O Plan parcial deberá incluír nas súas determinacións a obriga de realizar un control arqueolóxico durante as obras de urbanización. Dito control realizarase inmediatamente despois de efectuar o roce da vexetación, nunha primeira fase e durante os movementos de terra da obra de urbanización, nunha fase seguinte.
 6. Prestarase especial vixilancia na zona onde supostamente existe unha fonte e lavadoiro, actualmente soterrados, procedendo a súa escavación dirixida por técnico arqueólogo en coordinación coa dirección facultativa da obra de urbanización, ao obxecto da súa valoración e decisión sobre o elemento.
 7. O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas que necesariamente teñan que evacuarse á rede de pluviais eliminaranse mediante gabias filtrantes ou ben mediante emisario ata os canles próximos.
 8. Nas zonas verdes do sector plantaranse especies arbóreas e arbustivas autóctonas de xeito que se conserven as características ambientais da zona.
 9. O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás edificacións en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar mínimo en consumo de recursos por m².
 10. O Plan parcial deberá ser sometido a Informe preceptivo e vinculante do Organismo de bacía
 11. O Proxecto de urbanización que defina as infraestruturas de abastecemento e saneamento deberá ser sometido a Informe do Organismo de bacía, e obter as correspondentes autorizacións de aproveitamento de augas e de vertido de augas residuais depuradas.
- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. PRAZOS DE EXECUCIÓN:
- No prazo máximo de un (1) ano dende a entrada en vigor do Plan, presentarse o correspondente Plan Parcial para iniciar a súa tramitación.
 - No prazo máximo de seis (6) meses dende a entrada en vigor do Plan Parcial, deberá presentarse para a súa tramitación o documento de equidistribución e o proxecto de urbanización.
 - As obras de urbanización deberán rematarse e ser recepciónadas antes de que finalice o primeiro cuadrinio.
 - Os soares serán edificados durante o seguinte período temporal do Plan.
- CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN
1. A Propiedade comprométese á conservación e mantemento da urbanización por tempo indefinido, para o cal deberá constituírse unha Entidade de Conservación.



El PXOM fija una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m². Clasifica el ámbito de actuación como clase de suelo Urbanizable con un uso global industrial. En la ficha correspondiente al ámbito de actuación (AR-SECTOR I1) se indica que el sistema de actuación preferente es el de compensación y se desarrollará a través de un plan parcial.

El Parque Empresarial de Coristanco está incluido en el PSOAEG, se desarrollará a través de un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial (PEOSE). La documentación y procedimiento de aprobación de estos planes viene reglada en el art. 35 y art.37 respectivamente de la ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia.

El sistema de actuación es el de expropiación. El procedimiento será por tasación conjunta, siendo la administración actuante el Instituto Galego de Vivenda e Solo en beneficio de Xestión do Solo de Galicia.

En la redacción del PEOSE se tendrán en cuenta lo indicado en la ficha del área de reparto -AR-SECTOR I1 de la normativa del PXOM del concello de Coristanco.

Se incluye documento con la modificación del planeamiento vigente, la modificación consiste principalmente en la variación de la ficha del área de reparto -AR-SECTOR I1 variando el sistema de actuación previsto (expropiación en lugar de compensación) y el instrumento de desarrollo (plan estructurante en lugar de plan parcial).

5. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece un plazo máximo para el inicio de las obras de 5 años desde la aprobación definitiva del PEOSE y un plazo máximo para la finalización de las obras de 10 años desde la aprobación definitiva del PEOSE.

ANTEA GROUP

Fdo: Roberto Nuñez de Arenas Basteiro
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 16.760

