



DOCUMENTO REFUNDIDO



Índice

1. DESCRIPCIÓN ACTUACIONES PREVISTAS EN PEOSE.....2
2. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN CON LO INDICADO EN EL PEOSE ..6



1. DESCRIPCIÓN ACTUACIONES PREVISTAS EN PEOSE

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.

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.

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 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...



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.

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.

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.

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, también 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 bancales resultantes en el sentido longitudinal de la parcela se resolverán con taludes vegetales.

Espacio viario

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 un área de aparcamiento en la zona central del ámbito.



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			



2. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN CON LO INDICADO EN EL PEOSE

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), procederase 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 recepcionadas 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.



Se modifica la ficha del área de reparto AR-SECTOR I1 quedando de la siguiente forma:

CÓDIGO DEL ÁREA DE REPARTO: AR-SECTOR I1	
DENOMINACIÓN:	Parque empresarial de Coristanco
SITUACIÓN:	Montecelo (Oca)
CLASE DE SUELO:	Urbanizable
FIGURA DE PLANEAMIENTO	plan estructurante de ordenación del suelo empresarial (PEOSE)
USO GLOBAL	
Industrial-comercial	
CESIONES DE SISTEMA LOCAL	
el equipamiento indicado en el PEOSE	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:	
expropiación	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
crear suelo destinado a la actividad industrial en la proximidad del enlace entre la AC-552, la autopista A Coruña- Carballo y la vía de alta capacidad Carballo-Berdoias	
DETERMINACIONES:	
Las indicadas en el PEOSE	



SUPERFICIES (A EFECTOS DEL CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD):

USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA						PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1º NIVEL						PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON VIAL DE ORDENANZA DIFERIDA 1º NIVEL Y 2º 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			

*edificabilidad variable según se desarrolle sólo el vial estructurante o también se desarrollen los viales de ordenanza diferida.

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).

