

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

#### ARTEIXO

##### Urbanismo

*Normativa e ordenanzas da modificación puntual das normas subsidiarias de planeamento de Arteixo para clasificar como solo urbano o polígono industrial de Suevos*

##### URBANISMO E PATRIMONIO

##### ANUNCIO

**Normativa e Ordenanzas da modificación puntual das normas subsidiarias de Planeamento de Arteixo para clasificar como solo urbano o polígono industrial de Suevos**

Mediante Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, do 7 de maio de 2020 aprobouse definitivamente a Modificación Puntual das Normas Subsidiarias de Planeamento do Concello de Arteixo (A Coruña) para clasificar como solo urbano o Polígono Industrial de Suevos, para os efectos do artigo 60.16 da Lei do Solo de Galicia.

No Diario Oficial de Galicia nº 100 de data 26 de maio de 2020 publicouse a devandita Orde, e por Resolución da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo de data 21 de agosto de 2020 ordenouse a inscrición da citada Modificación Puntual no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, sendo rexistrada co número RPG 00052/2020

Dando cumprimento á citada Orde, procédese á publicación da

#### NORMATIVA E ORDENANZAS

##### NORMATIVA URBANÍSTICA

A presente Normativa establece as determinacións que se han de cumprir nas zonas de titularidade privada nas que se desenvolven os usos lucrativos. En todos os aspectos non desenvolvidos na presente Normativa, estarase ao disposto nas NN.SS. de planeamento de Arteixo para o solo urbano en concordancia coa lexislación urbanística

Establécese un único ámbito de norma zonal, mais, con dúas variantes de uso e tipoloxía:

##### ORDENANZA

###### Definición

Comprende os ámbitos destinados ao desenvolvemento da actividade industrial, produtiva, de xestión de residuos, loxística e comercial.

###### Ámbito de aplicación

É o sinalado nos planos de Ordenación Detallada mediante unha cor e un código de ordenanza identificado na lenda correspondente.

###### Usos

Uso global

Industrial

###### Variantes tipolóxicas e usos pormenorizados

En virtude do sistema de implantación proposto e as condicións particulares de uso, defínense dúas variantes:

- *Uso e tipoloxía A:* comprende os cuarteiróns para a implantación principal de edificacións e instalacións de tipo fabril destinadas maioritariamente a actividades produtivas e de xestión de residuos animais.
- *Uso e tipoloxía B:* comprende os cuarteiróns para a implantación principal de edificacións tipo nave destinadas maioritariamente ás actividades relacionadas coa loxística, á pequena industria e ao almacenaxe (depósito, custodia e distribución maiorista).

En ambas variantes admítense o réxime de propiedade horizontal ou complexo inmobiliario.

#### **Outros usos permitidos e complementarios**

Ademais dos usos maioritarios ou principais definidos no apartado anterior, permítense os seguintes usos complementarios:

Dentro do ámbito establécense como usos complementarios ao principal, o uso de aparcamento, oficinas e administrativo, investigación e desenvolvemento e, mesmo, todo tipo de instalación técnica ao servizo dos usos previstos. Na variante tipolóxica B, permítense ademais o uso comercial (sempre que a venda ao público teña relación co uso principal).

Os usos complementarios non poden superar o 45% do aproveitamento lucrativo total referido a cada titular.

En consideración ás características do enclave e á súa situación estratéxica e, no contexto da Estratexia Galega da Acuicultura e lexislación sectorial nesta materia, permítense o uso produtivo da acuicultura en ambas variantes tipolóxicas e de uso.

#### **Usos preexistentes**

Os usos existentes antes da aprobación definitiva deste Documento manteranse en ordenación, mais supeditados ao réxime de fóra de ordenación ou de desconformidade establecido nesta ordenanza.

#### **Usos prohibidos ou restrinxidos**

Prohíbese expresamente o uso residencial e calquera uso non definido nos apartados anteriores. O uso industrial estará condicionado pola lexislación sectorial en función dos condicionantes técnicos e ambientais

#### **Condições da parcela**

Cada cuarteirón establecerase en única e indivisible parcela. Procederase á agrupación de parcelas rexistradas nos casos en que aínda exista máis dunha parcela por cada cuarteirón.

#### **Ocupación polas edificacións e instalacións**

Aos efectos do cómputo da ocupación considérase como solo ocupado, a superficie da contorna exterior da proxección horizontal da edificación e instalacións. A superficie de ocupación máxima en cada cuarteirón será a expresada, mediante porcentaxe, no plano de ordenación do "Solo urbano. Zonificación". En ausencia de dito porcentaxe entenderase que a superficie máxima ocupable será a definida pola contorna da liña de recuamento.

#### **Recuamentos**

As edificacións e instalacións deberán separarse do perímetro da parcela edificable en virtude do expresado graficamente nos correspondentes planos de ordenación. A poligonal da liña de recuamento entenderase definidora dunha área de libre movemento das edificacións e instalacións, coa limitación da ocupación expresada no plano de ordenación do "Solo urbano. Zonificación".

#### **Altura máxima**

##### *En Ordenanza A:*

Nas edificacións existentes, a altura máxima será a definida pola liña de cornixa continua e horizontal que envolve a edificación, e mantendo en ordenación a configuración actual da cuberta. Establécense en 12 metros, xa que algunha parte do complexo industrial chega a esa altura. Admítense acadar esta cifra no caso das zonas que estean por debaixo da mesma.

A altura das instalacións (guindastres, tanques, silos, antenas, chemineas, etc.) será a das existentes.

No caso de novas edificacións, limítase a altura a tres plantas e 12 metros medidos dende a rasante do terreo proxectada en contacto coa fachada ata a liña de cornixa.

O cumio de cuberta non poderá exceder de 2 metros medidos dende a liña de cornixa.

Permitirase o soterramento das novas edificacións. As novas edificacións deberán ter a altura mínima necesaria para resolver a demanda ou solicitação para a que foron deseñadas, admitíndose de maneira excepcional e debidamente xustificada, unha altura máxima de ata 15 metros, medidos dende a rasante do terreo en contacto coa fachada ata a liña de cornixa, unicamente nos casos nos que unha altura menor faga inviable o funcionamento e operatividade de ditas construcións e instalacións. Esta situación podería darse en varias ocasións, como na instalación de equipos produtivos nas zonas de fabricación, no basculado de camións de descarga de materia prima en recintos pechados, na recepción do produto a granel ou en determinadas instalacións de almacenamento

##### *En Ordenanza B:*

A altura máxima será a existente, non permitíndose en ningún caso, o aumento da mesma.

## Edificabilidade

A superficie máxima edificable virá dada polo valor absoluto expresado en metros cadrados para cada cuarteirón. Reflictese no plano de Ordenación "O-02 Solo Urbano. Zonificación".

## Condições estéticas e de integración ambiental e paisaxística

Coa finalidade de mellorar as relacións entre o enclave industrial e o medio ambiente e as calidades paisaxísticas do lugar, tanto na súa configuración edificada e urbanizada actual como nas futuras actuacións de crecemento ou ampliación, resulta oportuno e necesario artellar un conxunto de determinacións capaces de acadar os obxectivos desexados. Ditas determinacións agrúpanse, segundo a titularidade do solo, en:

- Actuacións de mellora e acabado da urbanización e de restauración dos elementos do medio natural no espazo público.
- Actuacións de mellora e acabado da edificación e das parcelas privadas de uso industrial.

Segundo o tipo de actuación, establécense as seguintes determinacións vinculantes:

- **Actuacións na edificación:** esixírase que as construcións, tanto as novas como as existentes, se manteñan nun estado digno de acabado e realizado con materiais duradeiros fronte ás solicitudes do clima e do ambiente industrial. Empregaranse cores que se integren na paisaxe litoral como as gamas de grises, marróns e ocre escuros. Prohibense expresamente as cores rechamantes así como as cores primarias de síntese substractiva e aditiva e cores secundarias, coa excepción do verde escuro, o cal permítese.

As edificacións presentarán unha imaxe policromática. A tal efecto non se admitirá unha única cor para a totalidade do volume edificado, debéndose descompoñer cada paramento, segundo o seu tamaño, en dous ou máis cores.

- **Actuacións nas parcelas de uso industrial:** Tomaranse as medidas necesarias de ocultación, integración e rotura visual dos volumes edificados ou edificables mediante elementos vexetais adaptados ás condicións de salinidade e humidade. Neste senso seguiranse as determinacións gráficas expresadas no plano de ordenación de "Medidas de Integración Paisaxística" e as determinacións que sobre especies se expresan no apartado seguinte.

As zonas das parcelas non ocupadas por edificacións ou instalacións manteranse en condicións expeditas, libres de elementos alleos ás actividades e, preferiblemente, pavimentadas ou axardinadas.

Procederáse á demolición de construcións e instalacións obsoletas que atenten coa calidade da paisaxe co obxectivo de mellorar a integración pretendida consonte ao expresado no plano de ordenación de "Medidas de Integración paisaxística"

Entenderase por construcións e instalacións obsoletas, aquelas que estean en desuso e que ademais non reúnan unhas condicións mínimas de estabilidade estrutural e nos seus paramentos

Os peches actuais realizados con bloques de formigón deberán ser enfuscados e pintados ou, no seu caso, recuperados. Aplicaranse os mesmos criterios cromáticos que os definidos para o caso da edificación. Os novos peches realízanse cun acabado digno, sendo de obra de fábrica ata unha altura de 1,00 metro e de 2,50 metros de altura total se o material e a base de malla metálica ou material calado. Permítese os peches vexetais sempre que sexan das especies indicadas no apartado seguinte.

Permítese a instalación de soportes para cartel logotipo ou marca corporativa dentro da parcela, sobre poste ou outro tipo de elemento de comunicación, mais sen superar a altura máxima de catro (4) metros. Prohibese a exposición da marca corporativa nos paramentos da edificación.

Procederáse á recuperación do tramo canalizado do Rego de Suevos, mediante unha actuación a cargo do titular dos terreos tendente a renaturalizar a canle e plantación de vexetación riparia adaptada ás condicións, segundo expresa o plano de ordenación de "Medidas de Integración Paisaxística".

- **Remate da urbanización no espazo público:** realizaranse obras de mellora e acabado urbano consistentes na construción de beirarrúas e senda peonil, sinalización de vaos, aparcadoiros e pasos de peóns e mesmo de xardinería e arborado consonte ao expresado no plano de ordenación de "Medidas de Integración Paisaxística". Neste concepto inclúese a realización dunha escollera, aparcadoiro público e canalización aberta do rego, no tramo final do viario de acceso á Praia de Auga Doce, previa demolición da balsa de formigón. Redactaranse para elo os correspondentes proxectos de obras que terán en consideración, técnicas e materiais sostibles na procura dunha boa integración ambiental. A tal efecto buscarase que os pavimentos teñan capacidade filtrante das augas de escorrenta e os acabados procuren unha imaxe integrada coas cores e texturas naturais. Non se admitirá baldosa como material de pavimento dos itinerarios peonís.

En relación á vexetación, os proxectos de urbanización poderán, ademais das especies sinaladas no plano de "Medidas de integración Paisaxística", determinar a plantación das seguintes especies:

*Pinus pinaster*  
*Pinus pinea*  
*Metrosidero excelsa*  
*Ulex europaeus*  
*Calluna vulgaris*  
*Erica spp*  
*Ammophila arenaria*  
*Elymus farctus*  
*Festuca rubra*  
*Silene spp*  
*Laurus nobilis*  
*Quercus robur*  
*Prunus laurocerasus*  
*Hedera hiberna*  
*Alnus glutinosa*  
*Salix atrocinerea*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula alba*  
*Corylus avellana*  
*Myrica gale*

Por outra banda, será exterminada a especie Cortaderia selloana e, tanto o Concello de Arteixo como os propietarios das parcelas, velarán polo mantemento do chan libre desta especie.

As referidas obras de urbanización entenderanse como deberes dos propietarios de solo urbano consolidado en base ao disposto no artigo 20 da Lei do solo de Galicia.

Teranse en conta as medidas correctoras e compensatorias que, dun xeito complementario, establécense no Estudo Ambiental Estratéxico.

As obras de urbanización deberán dar cumprimento á normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras.

**Limitacións ao uso da propiedade do solo por aplicación da lexislación sectorial de estradas, augas, costas e ruído (ver anexo 2)**

- Calquera actuación sometida a licenza ou título habilitante en zona de dominio público, servidume ou afección da estrada provincial DP-0503, cumprirá a lexislación sectorial de estradas, sendo necesario contar con autorización da Deputación Provincial da Coruña.
- Calquera actuación sometida a licenza ou título habilitante en zona de dominio público hidráulico, servidume ou policía de canles, cumprirá a lexislación sectorial de augas, sendo necesario contar con autorización do organismo de cunca da Comunidade Autónoma de Galicia.
- Calquera actuación sometida a licenza ou título habilitante en zona de dominio público marítimo-terrestre, servidume de protección, tránsito ou influencia de costas, cumprirá a lexislación sectorial de costas, sendo necesario contar con autorización do organismo competente do Estado ou Comunidade Autónoma.
- Nas áreas de actividade de uso global industrial cumpríranse os obxectivos de calidade acústica establecidos para a área b definidos na táboa A do anexo II do RD 1038/2012, do 6 de xulio, polo que se modifica o Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.

**Situacións fóra de ordenación ou de desconformidade coa ordenación**

- Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva desta modificación puntual de NN.SS. de planeamento que resulten incompatibles coa ordenación por estaren afectados polo sistema viario (fóra de aliñación) quedarán incurso no réxime de fóra de ordenación. Nestas construcións só poderán

realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

- No caso de edificios, construcións e instalacións que, sen quedar en situación de fóra de ordenación, non sexan plenamente compatibles coa ordenación proposta, aplicaráselles o seguinte réxime:
  - Se a desconformidade ven dada polo incumprimento da regulación do recuamento ou das condicións estéticas e de integración ambiental e paisaxística, permítese obras de ampliación para esgotar os parámetros de aproveitamento (ocupación, edificabilidade e altura), sempre que, coa execución de ditas obras, non se agrave a situación de desconformidade. Transcorridos cinco (5) anos dende a aprobación definitiva da presente modificación puntual haberá que adecuar as parcelas e as edificacións e construcións ás condicións estéticas e de integración ambiental e paisaxística.
  - Se a desconformidade ven dada polo incumprimento da lexislación sectorial, permítese obras de ampliación para esgotar os parámetros de aproveitamento (ocupación, edificabilidade e altura), sempre que, coa execución de ditas obras, non se agrave a situación de desconformidade e sempre que se obteña a autorización da administración sectorial afectada.
  - No caso de desconformidade no resto de parámetros da ordenanza, só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

#### **RÉXIME DERROGATORIO**

Derrógase o corpo normativo e todas as determinacións contidas nas vixentes NN.SS. de planeamento de Arteixo no que atinxe ao ámbito do Plan Especial 3-1.”

Asinado o 05 de setembro de 2020 por D. Luis Alberto Castro Calvete (concelleiro delegado en materia de Urbanismo e Patrimonio por Decreto 1546/2020, do 10/07/20).

2020/6428