



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

#### ARTEIXO

##### Urbanismo

*Aprobación definitiva da modificación puntual das normas subsidiarias de planeamento no polígono industrial de Sabón - Normativa e Ordenanzas.*

##### CONCELLARÍA DE URBANISMO

Publicación Normativa e Ordenanzas da modificación puntual das normas subsidiarias de Planeamento no polígono industrial de Sabón

Por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, do 8 de xuño de 2023, prestouse aprobación definitiva á modificación puntual das normas subsidiarias de planeamento no polígono industrial de Sabón, no Concello de Arteixo (A Coruña), establecéndose a obriga do concello de elaborar un documento refundido que incorporase ás modificacións derivadas das condicións sinaladas na mesma.

No Diario Oficial de Galicia nº 121 de data 27 de xuño de 2023 publicouse a devandita Orde

Por Resolución da directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo de data 20 de setembro de 2023 procedeuse á inscrición da citada Modificación Puntual no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, sendo rexistrada co número ROTPG/P/56/2023.

Dando cumprimento á Orde de aprobación definitiva e trala inscrición no Rexistro de Planeamento procédese á publicación da normativa e as ordenanzas da modificación aprobada definitivamente.

##### NORMATIVA

##### 1.1 ORDENANZA INDUSTRIAL, DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS E DE SERVIZOS "IAES"

##### 1.1.1 ZONAS DE APLICACIÓN

Corresponde ás áreas de solo urbano delimitadas e grafadas nos planos de zonificación como Industrial, de Actividades Económicas e de Servizos (IAES) nalgunha das súas tres gradacións (subzonas).

##### 1.1.2 SUBZONAS

En función das características do solo co que limita expóñense tres subzonas:

##### 1.1.2.1 Subzona 1. Bordo residencial (IAES-1)

O representado na documentación gráfica e como máximo de 100 metros de profundidade respecto ao límite do polígono. Nesta subzona prima a compoñente urbana, dar solución á unión entre o actual polígono industrial e a trama urbana existente, urbanizando a fronte de parcela de forma similar ao bordo simétrico da calzada.

Contempla que as edificacións non poden ser encostadas, para que dean permeabilidade ás edificacións residenciais.

As edificacións deberán separarse 15 metros cada 200 metros lineais construídos, limitando nesta zona a altura do cumio a 20 metros respecto a a rasante do vial perimetral do polígono.

Non se terá en consideración no cómputo da altura máxima permitida as instalacións destinadas a cuartos de ascensores, depósitos elevados, silos, almacéns robotizados, torres de refrixeración, chemineas, antenas, postes publicitarios, etc., así como aquelas elevacións puntuais que requiran os procesos industriais e os que fomentan a sustentabilidade e calidade urbana, como poidan ser as placas solares en cuberta, xeradores de enerxía, etc.

##### 1.1.2.2 Subzona 2. Bordo ambiental (IAES-2)

O representado na documentación gráfica e como máximo de 100 metros de profundidade respecto ao límite do dominio público hidráulico, zona de bordo do encoro e do río de Arteixo.

Prétendese nesta ordenanza dar un tratamento que poña en valor á zona do encoro e do río Arteixo, primando a rexeneración do mesmo, facilitando intervencións futuras como o paseo de pasarela de madeira, miradoiros á fauna e flora existente, etc., intervención baseada en criterios ambientais, respectando os hábitats e especies existentes e os elemen-

tos catalogados. Evitaranse trazados paralelos aos bordos do encoro e do río Arteixo, as construcións en áreas sensibles e a apertura de novos accesos peonís ás zonas de vexetación palustre.

Teríase en consideración o disposto en PHGC respecto aos usos e limitacións a urbanizar as áreas de risco potencial de inundación asociadas aos cursos fluviais.

Búscase poñer en valor os elementos catalogados na zona do río Arteixo: a Ponte dos Brozos e o conxunto Ponte e o Muíño de Rañal. Facilitar a recuperación, mantemento, conservación, restauración, consolidación ou rehabilitación dos elementos e dos seus contornos.

Contempla que as edificacións non poden ser encostadas, para que dean permeabilidade ao encoro e concentra zonas verdes e de paso entre edificacións.

As edificacións deberán separarse 20 metros cada 200 metros lineais construídos; limitando nesta zona a altura do cumio a 20 metros respecto á rasante do vial de acceso á parcela.

Non se terá en consideración no cómputo da altura máxima permitida as instalacións destinadas a cuartos de ascensores, depósitos elevados, silos, almacéns robotizados, torres de refrixeración, chemineas, antenas, postes publicitarios, etc., así como aquelas elevacións puntuais que requiran os procesos industriais e os que fomentan a sustentabilidade e calidade urbana, como poidan ser as placas solares en cuberta, xeradores de enerxía, etc.

#### **1.1.2.3 Subzona 3. Interior (IAES-3)**

O espazo representado na documentación gráfica, rodeado por parcelas e/ou por viais interiores do polígono, carecendo de todo contacto coas zonas perimetrais ao polígono. Non se establecen medidas correctoras extraordinarias.

#### **1.1.3 OBXECTIVOS PREVISTOS**

Facilitar a implantación de novas actividades de uso terciario e dotacións públicas ou privadas no polígono de Sabón, así como manter e seguir implantando o uso industrial de fabricación e almacenaxe con ampla liberdade de instalación e funcionamento.

#### **1.1.4 USOS GLOBAIS**

Industrial con naves de deseño industrial, fabricación e almacenaxe; e edificios terciarios de actividades económicas e servizos, sen máis limitacións que os desta ordenanza.

Nos edificios industriais permítese albergar no mesmo edificio os usos terciarios e dotacionais vinculados necesarios para o funcionamento da industria.

#### **1.1.5 USOS PERMITIDOS**

##### **1.1.5.1 USOS MAIORITARIOS OU PRINCIPAIS**

**Industrial:** de actividades destinadas a fabricación, elaboración, transformación e reparación de produtos; almacenaxe, distribución; deseño industrial e en xeral todos aqueles que estean recoñecidos como usos industriais:

- Produtivo,
- Almacenaxe e Loxístico,
- Artesanal,
- Deseño industrial,
- Todos aqueles que estean recoñecidos como usos industriais pola lexislación vixente.

**Terciario:** de actividades destinadas ao comercio ou a prestación de servizos.

- Comerciais,
- Despachos e Oficinas,
- Recreativo, Deportivo e Lecer,
- Educativos,
- Centros de formación non regrada,
- Culturais,
- Hoteleiro,
- Hostaleiro e Restauración,
- Centros de procesos de datos,
- Sanitario asistencial,

- Laboratorios e Clínicas,
- Dotacional múltiple,
- Garaxes, Aparcamentos e Servizos do automóbil,
- Estacións de Servizo de acordo coa lexislación específica.

#### 1.1.5.2 USOS COMPLEMENTARIOS OU COMPATIBLES

Usos dotacionais e equipamentos públicos ou privados compatibles cos usos maioritarios ou principais:

- Sanitario-asistencial,
- Educativo,
- Cultural,
- Deportivo,
- Dotacional múltiple,
- Administrativo-institucional,
- Aparcamentos.

Os usos terciarios, dotacionais e equipamentos privados vinculados ao uso industrial tamén se poderán desenvolver en bloques representativos destinados a despachos, oficinas, salas de recepción e conferencias, laboratorios de investigación, e, en xeral, todos os que dependendo administrativamente da industria, non se dediquen a procesos de deseño industrial; fabricación, elaboración, transformación e reparación de produtos; almacenaxe, distribución, e en xeral a todos aqueles que están recoñecidos como usos industriais pola lexislación sectorial.

As dotacións e equipamentos que se implanten nesta ordenanza rexeranse polo disposto na ordenanza 5.3 Dotacións e Equipamentos (DE).

**Servizos urbanos** (infraestruturas):

- Captación, almacenamento, tratamento e distribución de auga
- Saneamento, depuración e reutilización de augas
- Abastecemento de gas, enerxía eléctrica, telecomunicacións
- Construcións accesorias necesarias para o adecuado funcionamento das industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrixeración, alxibes, chemineas, cabinas de control de acceso, transformadores, antenas, postes publicitarios, xeradores de enerxía, etc.
- e demais servizos esenciais ou de interese xeral.

#### 1.1.5.3 USOS PROHIBIDOS

Superficies comerciais, que ademais de requirir licenza ou autorización supramunicipal teñan que acceder exclusivamente polos viais interiores do polígono, aínda que exista vinculación co uso industrial. Exclúese desta prohibición a ampliación das actividades comerciais actualmente existentes.

- Actividades permanentes nocturnas de lecer.
- Uso residencial de vivendas.
- Con carácter xeral, calquera edificación deberá localizarse fóra da servidume de protección, sen prexuízo da xustificación na debida forma de que as obras e instalacións pretendidas, das non expresamente prohibidas, non poidan ter outra localización que a contemplada na zona de servidume de protección, ou acreditar que a través desta actuación préstanse os servizos “necesarios ou convenientes para o uso do dominio público marítimo-terrestre”.

#### 1.1.6 CONDICIÓN DE VOLUMETRÍA

##### 1.1.6.1 PARCELA MÍNIMA

Superficie mínima a efectos de división de terreos: 1.000 m<sup>2</sup>, podendo autorizarse superficies inferiores cando se xustifique a funcionalidade das parcelas resultantes para o desenvolvemento dunha actividade concreta e solicítase o título habilitante simultaneamente.

Fronte mínima de parcela: 10 metros.

A efectos da realización de complexos urbanísticos, división horizontal ou terminoloxía equivalente, non se terá en consideración as limitacións de superficie establecidas neste apartado para as leiras que diso resulten.

### 1.1.6.2 TIPOLOXÍA

Edificación adecuada ao uso.

### 1.1.6.3 ALIÑAMENTOS

As fixadas na documentación gráfica e na súa falta a 11 metros do eixo do vial existente ou, cando se trate dun aliñamento consolidado a 22 metros do peche enfrontado, prevalecendo a representación gráfica.

### 1.1.6.4 RECUAMENTOS

De forma independente para chan, voo e subsolo; os recuamentos, de non encostarse a lindeiros, serán como mínimo 5 metros no chan e o voo, salvo a fronte de parcela que manterán as fixadas na documentación gráfica; na súa falta, como mínimo será tamén de 5 metros para chan, voo e subsolo.

Os encostamentos deben ter en conta a normativa de incendios para a propagación do lume e calquera outra normativa de seguridade que sexa de aplicación a cada caso.

Sempre que as medianeiras permanezan vistas estas deberán ter acabados similares ao resto das fachadas.

As edificacións poderán encostarse aos terreos afectados pola zona de servidume do dominio público hidráulico cando a zona de servidume de 5 metros sexa cedida pola parcela orixinal, aínda que na devandita cesión perdan a propiedade da devandita zona.

### 1.1.6.5 ALTURAS. NÚMERO DE PLANTAS

O número de plantas sobre rasante dos edificios nos que se desenvolvan os usos industriais limítase a 5 (B+IV).

Nos edificios destinados a usos terciarios, dotacionais e equipamentos e nos bloques representativos, a altura máxima permitida será de cinco plantas e un ático de 4,00 metros de altura a cumio exterior, recuado 4,00 metros respecto a liñas de fachadas exteriores e interiores do edificio (B+IV+A).

Autorízase a construción de sotos e semisotos sen limitación en número, que poderán destinarse a calquera uso, computando a súa superficie edificada cando non estean destinados a instalacións, aparcamentos ou almacéns vinculados á actividade principal.

Calquera edificación dentro da área de influencia deberá garantir o cumprimento do regulado no artigo 30 da Lei de costas en materia de non formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes.

### 1.1.6.6 ALTURA TOTAL DA EDIFICACIÓN

A altura dos edificios nos que se desenvolvan os usos industriais non poderá superar os 30 metros de altura medidos desde a rasante ao apoio da estrutura da cuberta no seu encontro coa fachada.

A altura máxima do bloque representativo e dos edificios nos que se desenvolvan usos terciarios ou dotacionais, medido na cara inferior do teito da planta anterior ao ático, non poderá exceder de 23,00 metros.

Non se terá en consideración no cómputo da altura máxima permitida as instalacións destinadas a cuartos de ascensores, depósitos elevados, silos, almacéns robotizados, torres de refrixeración, chemineas, antenas, postes publicitarios, etc., así como aquelas elevacións puntuais que requiran os procesos industriais e os que fomentan a sustentabilidade e calidade urbana, como poidan ser as placas solares en cuberta, xeradores de enerxía, etc.

### 1.1.6.7 RASANTES

Para novas edificacións, as alturas e o número de plantas computaranse a partir da **rasante do solo urbanizado dentro da parcela** definida no proxecto de obras ordinarias de urbanización.

O devandito grao non poderá superar a cota actual da parcela en máis dun metro de altitude, agás nas parcelas con topografía inferior á vía de acceso, que poderán encher parte da parcela ata a cota da estrada sen executar recheos superiores a un metro con respecto ás parcelas lindeiras. Autorízase realizar os baleirados e desmontes que se consideren máis apropiados para situar a edificación.

Nas parcelas edificadas total ou parcialmente manteranse as rasantes actuais da parcela, en caso de ampliación poderase manter a rasante actual ou adaptarse ao apartado anterior e no suposto de renovación das edificacións terán a consideración de novas e adaptaranse integramente a este artigo.

### 1.1.7 EDIFICABILIDADE

Superficie edificable máxima dos usos privados será a resultante de aplicar as condicións de volume e ocupación de solo desta ordenanza.

Para os usos terciarios, dotacionais e equipamentos privados a edificabilidade será 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> da parcela bruta, non computarán as superficies destinadas a instalacións e aparcamentos vinculados co uso permitido.

As construcións que carezan de máis do 50% das súas fachadas, tipo marquesiñas e similares, así como os servizos urbanos, aínda que sexan privados, non computarán edificabilidade.

#### **1.1.8 BLOQUES REPRESENTATIVOS**

A superficie construída non poderá ser superior ao 25% da utilizada a uso maioritario ou principal (industrial), non computando as superficies destinadas a instalacións e aparcamentos.

Os bloques representativos:

Poderán encostarse ao edificio de uso maioritario ou principal,

Poderán realizarse en edificio illado na mesma parcela

Poderán realizarse en calquera outra parcela de calquera modo vinculada (a título ilustrativo: por razón de titularidade, localización, vinculación contractual ou convencional, física, etc.) á parcela na que se desenvolva o uso maioritario ou principal.

#### **1.1.9 OBRAS PERMITIDAS**

Todas as descritas na presente normativa, con obxecto de levantar unha edificación, consolidala, conservala, melloralala ou adecualala dalgunha forma aos obxectivos de ordenación, así como as de demolición que sexan precisas.

As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas, situadas en zona de dominio público ou de servidume, regularanse polo especificado na Disposición transitoria cuarta da Lei de Costas.

As instalacións da rede de saneamento deberá cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

#### **1.1.10 OUTRAS DETERMINACIÓNS**

##### **1.1.10.1 APARCAMENTO.-**

Esíxese, como mínimo, unha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos de uso industrial e 50 m<sup>2</sup> de usos terciarios e complementarios ou compatibles, a excepción dos “Servizos Urbanos”.

Estas determinacións poderán sufrir variacións, xustificadamente, sempre que se demostre que a necesidade de aparcamento real sexa distinta; así como as que sexan por aplicación de normativas sectoriais.

Estes aparcamentos deberán resolverse no interior da parcela ou en parcela vinculada á principal.

##### **1.1.10.2 ACCESOS.-**

Os accesos serán o suficientemente amplos como para que os vehículos de gran tonelaxe non teñan necesidade de efectuar manobras para a entrada ou saída das parcelas na vía pública entorpecendo o tráfico. Como mínimo terán 4,00 metros de ancho para o acceso rodado, cunha entrada peonil independente maior ou igual a 1,00 de ancho.

Deberán individualizarse os accesos de vehículos e de peóns cara ao interior das parcelas, quedando prohibido terminantemente un acceso único para ambos os tipos de circulacións.

Deberase garantir o respecto das servidumes de tránsito e acceso ao mar establecidas nos artigos 27 e 28 da Lei de Costas, respectivamente, e o disposto no artigo 30 para a zona de influencia.

##### **1.1.10.3 PECHES.-**

Os peches que dean a vía pública non deberán exceder de 2,50 metros de altura e a parte opaca será inferior a 1,50 metros, medido desde a rasante da parcela.

Os peches laterais, onde non exista encostamento, non poderán exceder de 3,00 metros medidos desde a rasante da parcela situada na cota superior.

Os peches vexetais, aínda estando colocados polo interior ou o exterior dos de fábrica, non poderán exceder de 2,50 metros de altura na fronte da parcela en contacto co vial e de 3,00 no resto da parcela.

Os peches de solares que sexan lindeiros co DPMT deberanse axustar ao contido no artigo 47 do RGC.

##### **1.1.10.4 MOVEMENTOS DE TERRAS E MUROS DE CONTENCIÓN.-**

Os movementos de terras nas parcelas, en particular os recheos, non poderán superar a cota máxima da rasante do terreo establecida nesta ordenanza, téndose que resolver mediante muros de contención as afeccións a lindeiros, tanto en recheos como en baleirados.

Os baleirados non están suxeitos a ningunha limitación, tendo que estar xustificada a súa execución cando o baleirado supoña unha alteración da rasante do terreo definida nesta normativa nun valor superior a 6 metros.

#### 1.1.10.5. CESIÓN.-

As parcelas libres nas que se edifique unha obra de nova planta, nas que se rehabilite máis do 50% da superficie construída ou nas que se produza un cambio de uso existente en máis do 50% da edificación ou da parcela, así como nas que se realicen divisións de terreos, terase que ceder libre de cargas e urbanizado segundo esta modificación puntual, a superficie da fronte da parcela catastral destinado a viais (fóra de aliñamentos) indicados na documentación gráfica. Na súa falta tomarase como ancho de vial o resultado de situar o aliñamento a 11 metros do eixo do vial existente ou o comprendido entre os peches existentes legalmente erixidos.

Nas mesmas condicións do parágrafo anterior terase que ceder libre de cargas a zona de servidume do dominio público hidráulico, sen prexuízo do establecido nas condicións de volumetría desta normativa.

A superficie cedida das parcelas computará a efectos do cálculo de edificabilidade da totalidade da parcela, e nas cesións realizadas na zona de servidume do dominio público hidráulico tamén se manterán as condicións urbanísticas da parcela.

#### 1.1.10.6 URBANIZACIÓN DA FRONTE DAS PARCELAS.

Cando sexa esixible a urbanización da fronte das parcelas, de acordo ao disposto nesta ordenanza, as obras de urbanización, fóra dos terreos do vial destinados á circulación de vehículos, consistirán en:

Formación de zona de tránsito peonil maior ou igual a 2,00 metros de ancho con pavimento continuo.

Formación de carril de uso restrinxido a bicicletas, patinetes, etc. con pavimento continuo.

Formación de zona de aparcamento con pavimento continuo.

Formación de recollida de augas pluviais mediante canle aberta e arquetas, así como canalización subterránea ata rede xeral. A súa colocación realizarase delimitando os terreos do vial destinados á circulación de vehículos para diferenciais dos destinados a tránsito peonil, carril bici ou aparcamentos, segundo sexa a tipoloxía do vial.

Para os efectos de aplicación destas condicións de urbanización establécense tres tipos de viais no interior do polígono:

- Vial de dous carrís.
- Vial de tres carrís.
- Vial de catro carrís.

Estes viais definiranse por decreto de alcaldía coa aprobación dos proxectos de urbanización, podendo un mesmo viario estar dividido en tramos de dous, tres ou catro carrís, segundo as necesidades.

#### 1.1.10.7 CONFIGURACIÓNS ESPECIAIS DAS PARCELAS.-

Nunha mesma parcela de uso industrial permítese a implantación de varias actividades distintas de uso industrial, sen necesidade de vinculación de ningún tipo entre elas.

Nunha mesma parcela de uso terciario ou dotacional permítese a implantación de varias actividades distintas de uso terciario, sen necesidade de vinculación de ningún tipo entre elas.

Nunha mesma parcela poderán coexistir usos terciarios e industriais sen necesidade de vinculación entre eles sempre e cando as actividades que se desenrolen sexan compatibles entre si.

### 1.2 ORDENANZA DOTACIONAL E DE EQUIPAMENTOS (DE)

#### 1.2.1 ZONAS DE APLICACIÓN

Corresponde ás áreas de solo urbano delimitadas e grafiadas nos planos de zonificación como dotacións e equipamentos (DE).

#### 1.2.2 OBXECTIVOS PREVISTOS

Facilitar a implantación de dotacións públicas no espazo delimitado do polígono de Sabón e mellorar as xa implantadas.

#### 1.2.3 USOS GLOBAIS

Usos dotacionais e equipamentos públicos.

#### 1.2.4 USOS PERMITIDOS

##### 1.2.4.1 USOS MAIORITARIOS OU PRINCIPAIS

Usos dotacionais e equipamentos públicos e/ou privados:

- Sanitario-asistencial
- Educativo

- Cultural
- Deportivo
- Dotacional múltiple
- Administrativo-institucional
- Aparcamientos

#### 1.2.4.2 USOS COMPLEMENTARIOS OU COMPATIBLES

##### Servizos urbanos (infraestruturas):

- Captación, almacenamento, tratamento e distribución de auga
- Saneamento, depuración e reutilización de augas
- Abastecemento de gas, enerxía eléctrica, telecomunicacións
- Construcións accesorias necesarias para o adecuado funcionamento das industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrixeración, chemineas, cabinas de control de acceso, transformadores, antenas, postes publicitarios, xeradores de enerxía, etc.
- e demais servizos esenciais ou de interese xeral.

#### 1.2.4.3 USOS PROHIBIDOS

**Industrial:** de actividades destinadas deseño industrial; fabricación, elaboración, transformación e reparación de produtos; almacenaxe, distribución, e en xeral todos aqueles que están recoñecidos como usos industriais:

- Deseño industrial
- Produtivo
- Almacenaxe e Loxístico
- Artesanal
- Todos aqueles que están recoñecidos como usos industriais pola lexislación vixente

**Terciario:** de actividades destinadas ao comercio ou a prestación de servizos, excepto as vinculadas á dotación ou o equipamento.

- Comerciais
- Despachos e Oficinas
- Recreativo, Deportivo e Lecer
- Hoteleiro
- Hostaleiro e Restauración
- Centros de procesos de datos
- Garaxes, Aparcamientos e Servizos das automóbil
- Estacións de Servizo de acordo coa lexislación específica
- Actividades permanentes nocturnas de ocio.

##### Residencial:

- Uso residencial de vivendas

#### 1.2.5 CONDICIÓN DE VOLUMETRÍA

##### 1.2.5.1 PARCELA MÍNIMA

Superficie mínima a efectos de división de terreos: 1.000 m<sup>2</sup>, podendo autorizarse superficies inferiores cando se xustifique a funcionalidade das parcelas resultantes para o desenvolvemento dunha actividade concreta e solicítese o título habilitante simultaneamente.

Fronte mínima de parcela: 10 m.

A efectos da realización de complexos urbanísticos, división horizontal ou terminoloxía equivalente, non se terá en consideración as limitacións de superficie establecidas neste apartado para as leiras que diso resulten.



### 1.2.5.2 TIPOLOXÍA

Edificación adecuada ao uso.

### 1.2.5.3 ALIÑAMENTOS

As fixadas na documentación gráfica e na súa falta a 11 metros do eixo do vial existente ou, cando se trate dun aliñamento consolidado a 22 metros do peche enfrontado, prevalecendo a representación gráfica.

### 1.2.5.4 RECUAMENTOS

De forma independente para chan, voo e subsolo; os recuamentos, de non encostarse a lindeiros, serán como mínimo 5 metros no chan e o voo, salvo a fronte de parcela que manterán as fixadas na documentación gráfica; na súa falta, como mínimo será tamén de 5 metros para chan, voo e subsolo.

Os encostamentos deben ter en conta a normativa de incendios para a propagación do lume e calquera outra normativa de seguridade que sexa de aplicación a cada caso.

Sempre que as medianeiras permanezan vistas estas deberán ter acabados similares ao resto das fachadas.

As edificacións poderán encostarse aos terreos afectados pola zona de servidume do dominio público hidráulico cando a zona de servidume de 5 metros sexa cedida pola parcela orixinal, aínda que na devandita cesión perdan a propiedade da devandita zona.

### 1.2.5.5 ALTURAS. NÚMERO DE PLANTAS

O número de plantas sobre rasante dos edificios nos que se desenvolvan os usos dotacionais e equipamentos, a altura máxima permitida será de cinco plantas e un ático de 4,00 metros de altura a cumio exterior, recuado 4,00 metros respecto a liñas de fachadas exteriores e interiores do edificio (B+IV+A).

Autorízase a construción de sotos e semisotos sen limitación en número, que poderán destinarse a calquera uso, computando a súa superficie edificada cando non estean destinados a instalacións, aparcamentos ou almacéns vinculados á actividade principal.

Calquera edificación dentro da área de influencia deberá garantir o cumprimento do regulado no artigo 30 da Lei de Costas en materia de non formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes.

### 1.2.5.6 ALTURA TOTAL DA EDIFICACIÓN

A altura máxima nos edificios destinados a usos dotacionais e equipamentos, medida na cara inferior do teito da planta anterior ao ático, non poderá exceder de 23,00 metros.

Non se terá en consideración no cómputo da altura máxima permitida as instalacións destinadas a cuartos de ascensores, depósitos elevados, silos, almacéns robotizados, torres de refrixeración, chemineas, antenas, postes publicitarios, etc., así como aquelas elevacións puntuais que requiran os procesos industriais e os que fomentan a sustentabilidade e calidade urbana, como poidan ser as placas solares en cuberta, xeradores de enerxía, etc.

### 1.2.5.7 RASANTES

Para novas edificacións, as alturas e o número de plantas computaranse a partir da **rasante do solo urbanizado dentro da parcela** definida no proxecto de obras ordinarias de urbanización.

O devandito grao non poderá superar a cota actual da parcela en máis dun metro de altitude, agás nas parcelas con topografía inferior á vía de acceso, que poderán encher parte da parcela ata a cota da estrada sen executar recheos superiores a un metro con respecto ás parcelas lindeiras. Autorízase realizar os baleirados e desmontes que se consideren máis apropiados para situar a edificación.

Nas parcelas edificadas total ou parcialmente manteranse as rasantes actuais da parcela, en caso de ampliación poderase manter a rasante actual ou adaptarse ao apartado anterior e no suposto de renovación das edificacións terán a consideración de novas e adaptaranse integramente a este artigo.

### 1.2.6 EDIFICABILIDADE

Superficie edificable máxima dos usos dotacionais e de equipamentos públicos será a resultante de aplicar as condicións de volume e ocupación de solo desta ordenanza.

Para as dotacións e equipamentos privados establecerase a edificabilidade de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da parcela bruta, non computarán as superficies destinadas a instalacións e aparcamentos vinculados co uso permitido.

As construcións que carezan de máis do 50% das súas fachadas, tipo marquesiñas e similares, así como os servizos urbanos, aínda que sexan privados, non computarán edificabilidade.



### 1.2.7 OBRAS PERMITIDAS

Todas as descritas na presente normativa, con obxecto de levantar unha edificación, consolidala, conservala, melloralas ou adecualas dalgunha forma aos obxectivos de ordenación, así como as de demolición que sexan precisas.

As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas, situadas en zona de dominio público ou de servidume, regularanse polo especificado na Disposición transitoria cuarta da Lei de Costas.

As instalacións da rede de saneamento deberá cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

### 1.2.8 OUTRAS DETERMINACIÓNS

#### 1.2.8.1 APARCAMENTO.-

Esíxese, como mínimo, unha praza de aparcamento por cada 50 m<sup>2</sup> construídos, fóra dos “Servizos Urbanos”.

Estas determinacións poderán sufrir variacións, xustificadamente, sempre que se demostre que a necesidade de aparcamento real sexa distinta; así como as que sexan por aplicación de normativas sectoriais.

Estes aparcamentos deberán resolverse no interior da parcela ou en parcela vinculada á principal.

#### 1.2.8.2 ACCESOS.-

Os accesos serán o suficientemente amplos como para que os vehículos de gran tonelaxe non teñan necesidade de efectuar manobras para a entrada ou saída das parcelas na vía pública entorpecendo o tráfico. Como mínimo terán 4,00 metros de ancho para o acceso rodado, cunha entrada peonil independente maior ou igual a 1,00 de ancho.

Deberán individualizarse os accesos de vehículos e de peóns cara ao interior das parcelas, quedando prohibido terminantemente un acceso único para ambos tipos de circulacións.

Deberase garantir o acceso ao mar establecida 28 da Lei de Costas, o disposto no artigo 30 para a zona de influencia.

#### 1.2.8.3 PECHES.-

Os peches que dean a vía pública non deberán exceder de 2,50 metros de altura e a parte opaca será inferior a 1,00 metro, medido desde a rasante da parcela.

Os peches laterais, onde non exista encostamento, non poderán exceder de 3,00 metros medidos desde a rasante da parcela situada na cota superior.

Os peches vexetais, aínda estando colocados polo interior ou o exterior dos de fábrica, non poderán exceder de 2,50 metros de altura na fronte da parcela en contacto co vial e de 3,00 no resto da parcela.

Os peches de solares que sexan lindeiros co DPMT deberanse axustar ao contido no artigo 47 do RGC.

#### 1.2.8.4 MOVEMENTOS DE TERRAS E MUROS DE CONTENCIÓN.-

Os movementos de terras nas parcelas, en particular os recheos, non poderán superar a cota máxima da rasante do terreo establecida nesta ordenanza, téndose que resolver mediante muros de contención as afeccións a lindeiros, tanto en recheos como en baleirados.

Os baleirados non están suxeitos a ningunha limitación, tendo que estar xustificada a súa execución cando o baleirado supoña unha alteración da rasante do terreo definida nesta normativa nun valor superior a 6 metros.

#### 1.2.8.5 CESIÓNS.-

As parcelas libres nas que se edifique unha obra de nova planta, nas que se rehabilite máis do 50% da superficie construída ou nas que se produza un cambio de uso existente en máis do 50% da edificación ou da parcela, así como nas que se realicen divisións de terreos, terase que ceder libre de cargas e urbanizado segundo esta modificación puntual, a fronte ou frontes da parcela destinados a viais (fóra de aliñamentos) indicados na documentación gráfica. Na súa falta tomarase como ancho de vial o resultado de situar o aliñamento a 11 metros do eixo do vial existente ou o comprendido entre os peches existentes legalmente erixidos.

Nas mesmas condicións do parágrafo anterior terase que ceder libre de cargas a zona de servidume do dominio público hidráulico, sen prexuízo do establecido nas condicións de volumetría desta normativa.

#### 1.2.8.6 CONFIGURACIÓNS ESPECIAIS DAS PARCELAS.-

Nunha mesma parcela de uso dotacional permítese a implantación de varias actividades distintas de uso dotacional, sen necesidade de vinculación de ningún tipo entre elas.

Para os usos complementarios e compatibles manterase o disposto nesta ordenanza.

Queda prohibida a agrupación de parcelas nunha mesma cando teñan usos distintos non vinculados, é dicir industrial e terciario, industrial dotacional ou terciario dotacional.

### **1.3 ORDENANZA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES (EL-ZV)**

#### **1.3.1 DISPOSICIÓN ÚNICA**

Para o desenvolvemento e execución destes espazos será necesario e suficiente proxecto arquitectónico urbanístico que garanta espazos gratos e comparables coas actividades de espaxemento, descanso, paseo etc., un deseño de calidade ambiental, visual e monumental adecuado a tales fins de acordo co disposto no apartado ZONAS DE PROTECCIÓN do TITULO V (ORDENACIÓN DE SISTEMAS) das NN.SS.PM de Arteixo.

A intervención baseada en criterios ambientais, respectando os hábitat e especies existentes. Evitaranse trazados paralelos aos bordos do encoro, as construcións en áreas sensibles e a apertura de novos accesos peonís ás zonas de vexetación palustre.

Terase en consideración o disposto en PHGC respecto a os usos e limitacións a urbanizar as áreas de risco potencial de inundación asociadas aos cursos fluviais.

Conservaranse os elementos catalogados na área do río Arteixo, a Ponte dos Brozos e o antigo muíño.

Erradicarase e evitarase a dispersión das especies exóticas invasoras existentes no ámbito, e estará prohibido o seu uso nas zonas verdes públicas, onde se promoverá o uso de especies autóctonas.

Deberase garantir o disposto no artigo 30 da Lei de Costas, para a zona de influencia.

As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas, situadas en zona de dominio público ou de servidume, regularanse polo especificado na Disposición transitoria cuarta da Lei de Costas.

As instalacións da rede de saneamento deberá cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

As zonas verdes, viais... cederanse obrigatoria e gratuitamente á administración titular dos terreos fóra dos aliñamentos establecidos no documento, cando pretendan parcelar, edificar ou rehabilitar integralmente.

#### **1.4 DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

##### **1.4.1 CRITERIOS DE EDIFICACIÓN SOSTIBLE E CALIDADE URBANA**

(Estes criterios non serán obrigatorios, pero poderán ser bonificados vía fiscal, por medio da ordenanza que corresponda.)

É importante que as empresas reduzan o seu impacto ambiental, é dicir, a súa pegada de carbono. Doutra banda, esta política eco-friendly tradúcese en medidas e indicadores concretos que implican que unha actividade sexa respectuosa coa natureza.

En definitiva, apostar pola construción sostible, xa que tamén permite ofrecer unha renovada imaxe de marca (en termos de branding) e poñer en valor unha innovación tanto funcional como estética.

##### **1.4.2 EN RELACIÓN COA AUGA:**

As obras de execución do solar nas áreas non ocupadas polas edificacións deben incorporar sistemas de pavimentación drenantes ou áreas axardinadas que permitan a infiltración das augas de choiva, polo menos no 15% da superficie libre.

O deseño de proxecto para novas áreas libres ou axardinadas realizarase con especies vexetais ou arbóreas autóctonas ou alóctonas adaptadas á contorna e condicións ambientais locais.

Limitarase a superficie de pradería, priorizando a utilización de plantas tapizantes e especies de baixos requirimentos hídricos.

Reutilización das augas pluviais, o que favorece un aforro notable.

##### **1.4.3 EN RELACIÓN CO MEDIO AMBIENTE**

A intervención estará baseada en criterios ambientais, respectando os hábitat e especies existentes. Evitaranse trazados paralelos aos bordos do encoro, as construcións en áreas sensibles e a apertura de novos accesos peonís ás zonas de vexetación palustre.

Nos terreos afectados pola zona de influencia de 500 metros grafiada nos planos, a ordenación da edificación non xerará a formación de pantallas arquitectónicas, de tal maneira que a disposición e altura das edificacións propostas realícese de forma harmónica coa contorna, sen limitar o campo visual nin desfigurar a perspectiva do bordo litoral.

Terase en consideración o disposto en PHGC respecto a os usos e limitacións a urbanizar as áreas de risco potencial de inundación asociadas aos cursos fluviais.

Conservaranse os elementos catalogados na área do río Arteixo, a Ponte dos Brozos e o antigo muíño.

Eradicárase e evitárase a dispersión das especies exóticas invasoras existentes no ámbito, e estará prohibido o seu uso nas zonas verdes públicas, onde se promoverá o uso de especies autóctonas.

Os usos terciarios que se introduzan no bordo rústico, deberán de integrarse coa paisaxe agraria do contorno e terase en conta a súa compatibilidade coas áreas lindeiras e industriais preexistentes no referente ao ruído e a calidade atmosférica.

Nos bordos de solo rústico e espazos verdes, usarase de forma complementaria peches vexetais de especies autóctonas.

Tratarase de elixir materiais e cores que suavicen o contraste co contorno, limitando as superficies metálicas brillantes. Pódese empregar como referencia a Guía de cor e materiais para a Gran Área Paisaxística correspondente.

#### **1.4.4 EN RELACIÓN COA MELLORA DA EFICIENCIA ENERXÉTICA:**

Os edificios deberán deseñarse para tentar conseguir unha cualificación de eficiencia enerxética C nos termos prescritos na normativa vixente.

A iluminación dos espazos exteriores debe evitar a contaminación do espazo nocturno do ceo e incorporar reloxos para a redución e apagado parcial da iluminación. Utilizarase preferentemente iluminación tipo LED.

A localización e selección de especies vexetais propiciará o uso de especies adaptadas ao medio urbano, de folla caduca as situadas ao sur das fachadas, de forma que produzan sombras no verán e permitan o soleamento nos meses de inverno.

**Colocación de placas fotovoltaicas** nas cubertas dos almacéns (tanto mediante instalación illada como por medio dunha conectada á rede).

**Acondicionamento térmico** que implique o cumprimento das normativas vixentes, a seguridade das persoas e os criterios de eficiencia enerxética.

**"Build local"**, o que conleva a colaboración en materia de construción con empresas da zona, as cales xeran menor contaminación cos seus transportes.

#### **1.4.5 EN RELACIÓN COA PAVIMENTACIÓN DOS ESPAZOS LIBRES DE EDIFICACIÓN:**

Utilizaranse tratamentos homoxéneos, con deseño unitario de materiais.

A pavimentación non deberá ser necesariamente idéntica ao longo dos percorridos que se propoñan, podendo introducirse puntos ou áreas singulares diferenciadas.

Utilizaranse elementos de coloracións claras.

**Uso de vexetación endémica** (menor impacto ambiental e aforro en termos de mantemento).

Primar o uso de itinerarios accesibles como estándar, salvo imposibilidade técnica xustificada.

#### **1.4.6 EN RELACIÓN COS LÍMITES DAS PARCELAS:**

Tentarase manter un ornato adecuado nos límites entre o público e privado, propoñerase para tal fin unha ordenanza de peches e urbanización dos lindeiros de parcelas en contacto con espazos públicos.

Incentivarase a rehabilitación, rexeneración e renovación de edificios e o mantemento adecuado dos mesmos.

#### **1.4.7 EN RELACIÓN CO RUÍDO**

A zonificación acústica do ámbito industrial, considérase innecesaria, ao ser o uso vixente actual e non o resultado da modificación, co cal se trata dunha cuestión informativa do que hai e non do que potencialmente pode pasar.

Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ao 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 dispoñer dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os limiares recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

#### **1.4.8 EN RELACIÓN COA MOBILIDADE**

As actuacións proxectadas para mellorar a mobilidade, incrementan a capacidade das vías e permitirá un volume de tráfico maior ao actual. Incrementáanse as seccións dos viais en todo o polígono, propónse a execución de rotondas que distribúan os tráfico dunha maneira máis eficiente e a mellora da traza viaria existente dándolle cabida ao tránsito peonil e de bicicletas. Achegando unha nova ordenación do tráfico rodado e dos accesos peonís nunha contorna no que coexisten usos industriais, terciarios e dotacionais.

#### 1.4.9 MOBILIDADE CICLISTA:

Dispoñeranse locais para garda e custodia de bicicletas, ou espazos cubertos, de superficie suficiente para incentivar este medio de desprazamento. A tal fin, establécese unha superficie de dez (10) m<sup>2</sup> de local ou área cuberta por cada cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> edificadas ou fracción superior a dous mil cincocentos (2.500) m<sup>2</sup>.

#### 1.4.10 CERTIFICACIÓNS:

Valorarase recorrer ao certificado de sustentabilidade, para testemuñar a calidade e as características da adaptación eco-friendly da infraestrutura. Entre os certificados de sustentabilidade, destacan os seguintes: LEED (Estados Unidos), BREEAM (Reino Unido), HQE (Francia), DGNB (Alemaña), VERDE (España), PASSIVHAUS (Passive House)...

#### 1.5 DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA:

Permitirase a continuidade das actividades existentes sen necesidade de adecuarse a esta norma ata a extinción das mesmas.

#### 1.6 DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Queda derogada a disposición transitoria primeira das NN. SS. PM. de Arteixo na súa integridade incluíndo as modificacións puntuais posteriores, sendo o presente documento o único aplicable ao ámbito delimitado no plano de ordenación 01.00 unha vez que se aprobe definitivamente a presente modificación puntual.

#### 1.7 NORMATIVA REGULADORA EN RELACIÓN Á REDE AUTONÓMICA DE ESTRADAS DE GALICIA

##### 1.7.1 ORDENACIÓN DE SISTEMAS

##### 1.7.1.1. CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS AUTONÓMICAS

As estradas autonómicas clasifícanse, en atención ás súas características técnicas, segundo se dispón no artigo 4 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou no precepto correspondente da norma de rango legal que a veña a substituír.

En atención ás súas características funcionais, as estradas autonómicas clasificaranse segundo estableza a normativa de desenvolvemento da lexislación sectorial en materia de estradas de Galicia.

##### 1.7.1.2 CONDICIÓNS DA REDE DE ESTRADAS AUTONÓMICA

###### ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

1. A zona de dominio público das estradas está integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración autonómica, e defínese segundo o previsto no artigo 37, en relación co 2, da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

2. A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.

3. A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

No caso de obras, instalacións ou actividades, non executadas pola administración autonómica, na parte da zona de dominio público dos treitos urbanos distinta das calzadas e das súas beiravías, as anteditas autorizacións serán outorgadas polos concellos, logo do informe vinculante da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións. Ese informe será tamén preciso no caso de obras que vaia realizar o propio concello.

4. As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para a zona de dominio público serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteprojectos, proxectos de trazado ou proxectos de construción correspondentes.

###### ZONAS DE PROTECCIÓN DA ESTRADA E LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

1. Para a protección do dominio público viario e a debida prestación do servizo público viario, ademais da zona de dominio público, establécense as zonas de protección da estrada denominadas de servidume e de afección, así como o trazado da liña límite de edificación.

Para o seu establecemento e delimitación estarase ao abeiro do previsto nos artigos 38 (zonas de protección da estrada e liña límite de edificación), 39 (delimitación da zona de servidume), 40 (delimitación da zona de afección) e 41

(delimitación da liña límite de edificación) da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

2. A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.

3. A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas, ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

4. As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para as zonas de protección e pola liña límite de edificación serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteprojectos, projectos de trazado ou projectos de construción correspondentes.

#### LIMITACIÓNS DE USO DERIVADAS DO RÚIDO

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.

#### 1.7.2 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO

##### 1.7.2.1 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN

1. As parcelacións e segregacións de parcelas lindeiras coas estradas de titularidade autonómica só se poderán autorizar cando o acceso rodado de todas as novas parcelas xeradas se resolva a través doutras vías distintas das estradas autonómicas.

##### 1.7.2.2 CONDICIÓN DE POSICIÓN

###### POSICIÓN DA EDIFICACIÓN

1. As edificacións e outras construcións nas marxes das estradas autonómicas non se situarán máis próximas a estas que a aliñación de edificación sinalada nos planos de ordenación.

Non se admitirán voos sobre as aliñacións de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

###### POSICIÓN DO PECHE

1. A posición dos peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica, segundo a súa tipoloxía, rexerese polas seguintes condicións:

a) Os peches completamente diáfanos, sobre piquetes sen cimentación de obra de fábrica, así como os peches diáfanos, con cimentación de obra de fábrica que non sobresaia máis de corenta centímetros (40 cm) en ningún punto da rasante do terreo, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación de viario grafada nos planos de ordenación.

b) O resto de peches non diáfanos ou de obra de fábrica, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación de edificación.

Os peches de solares que sexan lindeiros co DPMT deberanse axustar ao contido no artigo 47 do RGC.

##### 1.7.2.3 CONDICIÓN DE ACCESO

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.

##### 1.7.2.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CO PLAN

As edificacións, instalacións e peches preexistentes nos solos urbanos, situados nas marxes das estradas autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidade co plan cando se sitúen máis afastados da estrada que a aliñación de viario, pero máis próximas á mesma que a aliñación de edificación.

Nestes casos, só poderán autorizarse obras de conservación, mantemento e rehabilitación, así coma as obras de reforma, que en ningún caso poderá supoñer un aumento de volume da construción existente, por enriba ou por debaixo da rasante.

Asina dixitalmente o día 25/09/2023

D. Luis Alberto Castro Calvete.

O Concelleiro Delegado de Urbanismo.

P. Delegación Decreto 2027/2023 de 21/06/2023.

2023/7624