



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

ORDES

Publicación normativa e ordenanzas Plan Xeral de Ordenación Municipal. S-01 e S-05

ANUNCIO

De conformidade co establecido nos arts. 82.3 e 88.4 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, arts. 199.3 e 215 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro e art. 70.2 da Lei 7/1985, de 2 de abril, procédese á publicación da normativa e ordenanzas do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Ordes correspondentes aos sectores de solo urbanizable S-01 e S02, aprobado definitivamente por Orde da Vicepresidenta segunda e Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de data 13 de decembro de 2023 (DOG nº 243, de data 26 de decembro de 2023), inscrito con data 29/01/2024, no Rexistro de Ordenación do Territorio e Plan Urbanístico de Galicia (ROTPG), na Sección II, Libro I, Tomo III, folia rexistral 71, co número ROTPG/P/8/2024. Inscripción que foi modificada con data 15/03/2024, e inscrita na Sección II, Libro I, Tomo III, folia rexistral 83, co número ROTP/P/20/2024.

Ordes, 19 de marzo de 2024

O Alcalde-Presidente

José Luis Martínez Sanjurjo

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EXCMO. CONCELLO DE ORDES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

OUTUBRO 2023

ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE S-01

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE DAS NORMAS URBANÍSTICAS

NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1. Disposicións xerais

Capítulo 2. Réxime urbanístico do solo.

Capítulo 3. Ordenanzas de aplicación

Sección 1. Normas xerais de edificación e volume

Sección 3. Ordenanzas

Sección 2. Condicións aplicables aos proxectos de urbanización

NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1. Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto, natureza e ámbito

A presente normativa ten por obxecto establecer a ordenación pormenorizada do sector S-01 de solo urbanizable industrial, incorporado no PXOM de Ordes.

El ámbito do sector é continuo e abrangue unha serie de parcelas contiguas que conforman un recinto de grandes dimensións con fronte a unha vía de servizo da estrada N-550. Refléctese na documentación gráfica o ámbito da ordenación detallada cunha superficie bruta de 73.183,43m².

Esta normativa será de aplicación obrigatoria para a redacción dos proxectos de urbanización, proxectos de equidistribución, proxectos de edificación que leven a cabo dentro do sector, así como daqueles estudos de detalle ou proxectos de parcelación que se pretendan realizar no ámbito da ordenación detallada.

O contido ten como base a lexislación básica estatal e autonómica, sendo as normas principais:

- Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro polo que se aproba o texto refundido da Lei do chan e rehabilitación urbana.
- Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do chan de Galicia (LSG) e no Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do chan de Galicia (RLSG).

Artigo 2. Función e finalidade

A ordenación detallada ten como función, en primeiro lugar, regularizar o asentamento industrial actual de Internaco e, tamén, darlle o maior abano de posibilidades para materializar as edificacións, xerando o menor impacto ambiental e paisaxístico e a mellor conveniencia para o municipio. Por tanto, coa presente normativa non se pretende deixar en desconformidade co plan ningunha das edificacións existentes.

Debido aos avances nos sistemas de produción e loxística e coa finalidade de que unha ordenación detallada moi determinante impedise o desenvolvemento adecuado da actividade de Internaco S.A., La ordenación detallada que se expón, caracterízase pola flexibilidade no movemento da edificación. Este criterio está aliñado co contemplado no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia (PSOATEG) no artigo 81 da súa Normativa.

Artigo 3. Relación coa normativa xeral do PXOM de Ordes e outra normativa.

En todos os aspectos que non se determinen nesta normativa, estarase ao disposto na normativa urbanística do PXOM de Ordes, en concordancia coa lexislación urbanística vixente.

Tamén serán de obrigado cumprimento as condicións establecidas na lexislación sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e todo o resto da lexislación sectorial que resulte de aplicación no momento de redacción dos instrumentos ou proxectos.

Artigo 4. Desenvolvemento obrigatorio.

Para a execución da ordenación detallada redactaranse obrigatoriamente os correspondentes proxectos de urbanización e instrumento de equidistribución de acordo co establecido nas presentes ordenanzas, na lexislación urbanística e na lexislación sectorial que resulte de aplicación.

Artigo 5. Sistema de actuación

A execución realizarase por polígono único. O sistema de actuación proposto é de concerto. Este sistema poderá ser substituído atendendo as determinacións da LSG e RLSG.

Artigo 6. Estudo de detalle.

Poderán redactarse estudos de detalle cos obxectivos que se establecen no artigo 79 da LSG e 192 do RLSG.

Artigo 7. Proxectos de urbanización e instrumentos de equidistribución.

Os proxectos de urbanización redactaranse e tramitarán segundo o disposto nos artigos 223-226 do RLSG.

O instrumento de equidistribución será aprobado segundo o procedemento establecido nos capítulo V do título IV do RLSG.

Artigo 8. Definicións.

Os termos utilizados nas presentes ordenanzas responden ás definicións da normativa do PXOM de Ordes e segundo o disposto no ANEXO I do RLSG.

Artigo 9. Vixencia e eficacia.

A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor da ordenación detallada aprobada quedan condicionados á súa publicación, de conformidade co establecido na LSG e RLSG, á inscrición no Rexistro de Plan Urbanístico de Galicia e aos que dispoña para tal efecto a lexislación vixente en materia de réxime local. A vixencia desta ordenación detallada será indefinida, ata a súa revisión ou modificación por plan de igual ou superior rango.

Capítulo 2. Réxime urbanístico do solo.

Artigo 10. Clasificación do solo

El PXOM Ordes clasifica o ámbito como solo urbanizable S-01 de uso global industrial.

Adquirirán a condición de solo urbano cando sexan urbanizados en execución desta ordenación detallada, dende o momento da terminación e recepción das obras, conforme ao establecido neste regulamento.

Artigo 11 Cualificación do solo

O ámbito terá dous usos principais, en atención á definición do anexo I do RLSG: o uso industrial e o uso dotacional, cuxos parámetros serán definidos polas ordenanzas particulares. O uso industrial será privado e o dotacional, público.

Nos terreos lucrativos desenvolverase principalmente o uso industrial, pero tamén se recollen espazos libres privados destinados a barreiras vexetais para mellorar a integración paisaxística do enclave industrial.

Con relación ao uso dotacional, no ámbito implantarase un aparcadoiro de uso público.

Artigo 12. Sistemas xerais e dotacións de carácter local.

Dentro da área de reparto inclúense os seguintes sistemas xerais e dotacións de carácter local:

- **Dotación local de espazos libres: Ordenanza 2. Sistema local aparcadoiro. ST-2**

A maiores, realizaranse actuacións de modificación nos accesos da N-550, todas elas realizadas dentro do dominio público do viario nacional.

Artigo 13. Usos

1. A regulación de usos realízase de acordo cos tipos definidos no PXOM de Ordes de uso definidos no anexo I do RLSG sendo os seguintes:

- *Uso global*: é o uso xeral ao que se destina un ámbito de plan, que corresponde cos sectores básicos
- *Usos permitidos*: uso que se axusta ás previsións da ordenación urbanística proposta. Os usos permitidos poderán ser maioritario ou principal, complementarios ou compatibles.
 - o *Uso principal ou característico*: é o uso permitido que dispón de maior superficie edificable computada en metros cadrados de teito.
 - o *Usos complementarios*: usos permitidos cuxa implantación vén determinada, como demanda do uso principal e nunha proporcionada relación con leste, por esixencia da normativa urbanística, sectorial ou do propio plan.
 - o *Usos compatibles*: usos permitidos que o plan considera que, en determinada proporción, poden substituír ao principal sen que este perda o seu carácter, é dicir, que siga contando coa maior superficie edificable.
- *Usos prohibidos*: usos que sexan contrarios á ordenación urbanística proposta.

O uso global definido para este ámbito é o industrial. Defínese como industrial aquel uso que comprende as actividades destinadas ao almacenamento, distribución, obtención, elaboración, transformación e reparación de produtos.

3. O uso principal e os usos permitidos establécense en cada unha das ordenanzas zonais. O resto dos usos considéranse prohibidos.

4. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios usos por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprir as condicións que lle correspondan por aplicación da normativa sectorial.

5. As determinacións fixadas nestas normas son de aplicación tanto nas obras de nova planta, como nas de ampliación e reforma.

6. Sen prexuízo do anterior, son de obrigado cumprimento cantas normativas sectoriais resulten de aplicación.

Capítulo 3. Ordenanzas de aplicación

Sección 1. Normas xerais de edificación e volume

Artigo 14. Condicións xerais

Deberanse cumprir as determinacións do título VI, capítulo 9 da Normativa xeral do PXOM de Ordes a ademais das condicións particulares que se recollen nos seguintes artigos.

No momento de redacción dos proxectos de edificación e na súa fase de execución xustificárase toda a normativa técnica pertinente. Esta normativa técnica xa contempla a minimización de efectos ambientais.

Artigo 15. Cómputo da edificabilidade

1. Aplicaranse as definicións de edificabilidade recollidas no anexo I, que son as seguintes:

- Edificabilidade bruta: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de chan, aplicable nunha parcela, ámbito ou sector.
- Edificabilidade neta: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de chan, aplicable sobre a superficie neta edificable.

En aplicación do artigo 41.4 da LSG se computarán todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Artigo 16. Altura da edificación

Estarase ao disposto nos artigos 43 da LSG e 78 do RLSG e do anexo do RLSG.

Artigo 17. Peches.

1. Se realizarán mediante un pano macizo de altura máxima de 1,5 m. e sobre o mesmo, ata unha altura na aliñación sinalada nos planos de ordenación. Poderanse aceptar excepcións por esixencias da actividade, debidamente xustificadas.
2. As portas de paso e portalóns deseñaranse en sintonía co peche no que se integran.
3. No caso de que se realicen parcelacións procurarase que os peches ofrezan unha imaxe de conxunto.

Artigo 18. Acabados das edificacións

1. Deberá coidarse a envolvente dos edificios, de modo que o deseño e materiais de fachada sexan homoxéneos en todas as fachadas. Todos os paramentos exteriores terán a consideración de fachada principal.

2. Se se prevé a edificación de volumes acaroados de modo non simultáneo, as medianeiras vistas temporalmente deberán presentar un acabado similar. Estes proxectos deberán incluír na súa documentación, ademais do compromiso formal de edificar conxuntamente, deberán incluír na documentación gráfica a definición do tratamento compositivo da medianeira, coa finalidade de asegurar a correcta estética durante o período en que se manteña vista.

3. Para o remate das construcións empregaranse materiais e técnicas construtivas que ofrezan un resultado acorde coas cores e materiais propios do lugar e que contribúan a mitigar o impacto visual.

4. As cores a empregar seguirán a Guía de cor e materiais de Galicia, ou se xustificará no proxecto de maneira expresa o seu non emprego. A carta que se debe empregar será a recollida na GAP Chairas e Fosas occidentais (tomo IX), edificacións especiais Ou07- Polígono industrial. *Outorgarase prioridade ao emprego de tons escuros e mates, para contribuír á ocultación máxima desde a aproximación visual do Camiño Inglés.*

5. Evitarase o uso de materiais que poidan producir reflexos ou escintileos, tanto en fachadas como en cubertas e en elementos auxiliares.

6. O tratamento da urbanización exterior deberá quedar definido nos proxectos de edificación.

Artigo 19. Rótulos e sinalización.

1. Utilizarán materiais de calidade e acabados adecuados para o seu correcto mantemento. Seguirán as condicións do artigo 18.

2. Non se permitirá o uso de rótulos ou carteis luminosos.

3. Buscarase manter unha imaxe de conxunto. Deberanse situar no interior da parcela ou na liña de peche, quedando prohibido o voo ou a implantación no espazo público.

Sección 3. Ordenanzas

Artigo 20. Ordenanza 1. Zona industrial. ORD-1

1. Ámbito

Comprende as áreas sinaladas nos planos de zonificación e usos pormenorizados como ORD-1. No ámbito diferéncianse dúas zonas, unha vacante de edificacións e outra con diferentes edificacións todas de carácter industrial.

Na actualidade o asentamento industrial está formado polas seguintes edificacións e espazos libres privados:

- Bloques representativos
- Naves destinadas a almacenaxe ou fabricación
- Espazos libres destinados a xardíns e/ou aparcadoiros privativos
- Espazos libres destinados a zonas de carga e descarga
- Construcións e elementos accesorios
- Viarios internos de circulación

2. Tipoloxía edificatoria. Edificación illada e acaroada.

Son admisibles todas as tipoloxías propias deste tipo de construcións, estando prohibidas tipoloxías non industriais.

Permitirase que os futuros crecementos acaroados a edificacións xa existentes ou entre elas. Permítese por tanto as edificacións illadas e as acaroadas.

3. Condicións da ordenación.

- Parcela mínima edificable:** 2000 m². O conxunto constituirá única parcela, poderá ser dividida mediante o correspondente proxecto de segregación (parcelación urbanística), cumprindo todas as condicións indicadas.
- Ocupación.** Vén fixada polas condicións de retranqueo e posición da edificación. En todo caso non será superior do 70% da parcela. Baixo rasante poderase ocupar o 100% da parcela, excepto no retranqueo á fronte de parcela cando deban realizarse unha pantalla vexetal, que se admitirá de maneira que non a condicione. Admítense sotos e semisotos.
- Edificabilidade.** A *índice de edificabilidade* máxima permitida é do 0,6754 m²/m². A superficie dos terreos acada os 65.101,31 m² aos que lles corresponde unha edificabilidade *máxima* de 43.910,07 m² de teito.
- Fronte mínima de parcela:** 16 metros
- Rasantes.** As definidas nos planos.
- Altura.** A altura máxima permitida das edificacións será de 14 metros. Admitirase a instalación de maquinaria e instalacións que pola súa funcionalidade deban localizarse en cuberta. Admitiranse elementos puntuais que superen esta altura e que polas súas condicións de funcionalidade non poidan ser menores.

As alturas mínimas interiores serán as indicadas polas normativas de aplicación e normativas sectoriais vixentes no momento da redacción dos correspondentes proxectos.
- Fondo.** Non se establece.
- Retranqueos.**
 - **A fronte de parcela.** Establécese un retranqueo mínimo de 8 metros da aliñación. Nas frontes de parcela debe realizarse a plantación de arboredo de maneira que se aseguren as condicións de apantallamento. Deberase realizar a xustificación no proxecto do tipo de arboredo en relación coa altura final da edificación.
 - **A lindeiros.** O retranqueo mínimo será de 5 metros. Estes retranqueos poderán eliminarse cando as edificacións en parcelas contiguas queden acaroadas, esixíndose o compromiso formal de construír desta forma.
 - **Entre edificacións.** O retranqueo mínimo será de 5 metros.
- Aliñacións.** Serán as marcadas nos planos.

4. Condicións de usos.

- Característico.** Industrial categoría E, ao abeiro da normativa do PXOM
- Compatibles e complementarios.**
 - o Terciario, en todos os usos pormenorizados definidos no PXOM

- o Dotacional: infraestruturas de comunicación, servizos urbanos, espazos libres e zona verde, deportivo e dotacional múltiple.
- o Residencial vivenda, exclusivamente para persoal encargado de vixilancia (superficie máxima de 100 m2)

c. **Prohibidos.** Todos os demais

Aplicarase complementariamente o Plan básico autonómico para os usos pormenorizados non definidos no PXOM

5. Condicións singulares

- a. **Cubertas.** Preferentemente plana ou de baixa pendente. As pendentes de cuberta non poderán superar os 40 graos e os 4 metros de altura de cumio. Se se instalan maquinaria ou servizos deberán xustificar a correcta integración visual.
- b. **Prazas de aparcadoiro.** Serán necesarias 330 prazas de aparcadoiro que se repartirán proporcionalmente ao aproveitamento lucrativo consumido na parcela ou parcelas, no caso de parcelacións.
- c. **Fachadas.** Todos os paramentos exteriores que delimiten un volume consideraranse fachada. Prohíbese o falseamento de materiais. Aplicaranse as condicións do artigo 20.

Artigo 21. Ordenanza 2. Sistema local viario. SL-2

1. **Ámbito de aplicación.**

Comprende a área sinalada nos planos de zonificación e usos pormenorizados como SL-2.

2. **Condicións de usos.**

- a. **Característico.** Dotacional de infraestrutura de comunicación viario, aparcadoiro.
- b. **Complementarios.** Dotacional de infraestruturas de servizos urbanísticos: como abastecemento de auga, saneamento, electricidade, etc. que preferiblemente se desenvolverán baixo rasante, salvo casos excepcionais xustificados.
- c. **Prohibidos.** Todos os demais

3. **Condicións particulares.**

1. Empregaranse pavimentos permeables. As tipoloxías dos pavimentos a empregar serán as seguintes:

- o Praderías ou gravas (con ou sen reforzo)
- o Celas drenantes plásticas
- o Bloques ou grandes pezas con xuntas permeables (lastros e/ou laxas)
- o Pezas porosas permeables (lastros e/ou laxas)
- o Pavimentos continuos porosos granulares

Permitirase o uso de base ríxida de formigón para as zonas de maior rodaxe ou para aquelas que sexa tecnicamente inviable debido aos requirimentos de uso e tipo de vehículos para os que se destine.

2. Reservaranse , no seu caso, os pavimentos continuos de asfalto, formigón, formigón coloreado e impreso, aripac e resinas para os viarios de circulación.

3. As pendentes do pavimento serán as adecuadas para evitar a aparición de bolsas de auga.

4. O número de arboredo deberá ser xustificado e como mínimo deberá cumprir o cociente dun pé arbóreo cada 3 prazas de aparcadoiro.

5. Darase cumprimento ás condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixentes no momento de execución.

6. Aplicaranse as condicións dos artigos 24 e 25 que recollen medidas correctoras e consideracións sobre o arboredo.

Artigo 22. Ordenanza 3. Barreira vexetal. BV-3

1. **Ámbito de aplicación**

Comprende as áreas sinaladas nos planos de zonificación e usos pormenorizados como BV-3. Se trata dos terreos destinados a pantalla visual cara aos terreos circundantes.

2. **Condicións de uso**

- a. **Característico.** Dotacional, outros usos, pantalla visual

b. **Complementarios.** Dotacional de infraestruturas de comunicación e de servizos urbanísticos: como abastecemento de auga, saneamento, electricidade, etc. que preferiblemente se desenvolverán baixo rasante, salvo casos excepcionais xustificados.

c. **Prohibidos.** Todos os demais

3. Condicións particulares

Aplicaranse as condicións dos artigos 24 e 25 que recollen medidas correctoras e consideracións sobre o arboredo.

Sección 2. Condicións aplicables aos proxectos de urbanización

Artigo 23. Alcance

A execución das obras de urbanización, infraestruturas e servizos xerais realizaranse de acordo coas características que se establecen no título VII, capítulo 2 da normativa xeral do PXOM, así como o establecido nesta sección e na normativa técnica sectorial de aplicación no momento de redactar o proxecto ou proxectos de urbanización. Será de aplicación preferente a normativa sectorial.

Para a execución da mellora de acceso da N-550 estarase ao disposto na normativa estatal de estradas.

Artigo 24. Medidas preventivas e correctoras

1. En relación coa naturalización e integración paisaxística da urbanización.

a. As especies vexetais que se utilicen serán preferentemente autóctonas e adaptadas ás condicións da contorna e queda prohibida a plantación de especies exóticas invasoras recollidas no *Plan estratéxico de especies exóticas invasoras de Galicia e análises de risco* e as especies recollidas na disposición adicional terceira da Lei 3/2007, de 9 de abril, de prevención e defensa contra incendios forestais de Galicia.

b. Durante a fase de obra, uso e explotación, adoptaranse as seguintes medidas:

- Reservarase a terra vexetal sobrance para utilizala posteriormente nos lugares necesarios.
- O depósito e provisión de materiais de obra e maquinaria realizarase en zonas sen vexetación natural e sen interferir negativamente nas escorrentas do terreo.
- As zonas afectadas por movementos de terras se revexetarán canto antes.
- No caso de detectar a nidificación dalgunha especie singular, será necesario informar o servizo de protección da natureza.

2. A iluminación pública, farase a base de luminarias de baixo consumo, que eviten a contaminación luminosa e que estean equipadas con lámpadas LED.

3. Para a execución dos servizos urbanísticos e dos elementos que conforman a edificación deberanse contemplar os sistemas de optimización da eficiencia enerxética

4. Co fin de minimizar a afectación sobre o sistema hídrico adoptaranse as medidas seguintes:

a. Os pavimentos que se utilicen nas beirarrúas, calzadas e zona de aparcadoiro, así como nos espazos libres da zona dotacional serán permeables, na medida do posible, a fin de permitir a filtración de auga ao terreo natural e evitar o selado do terreo.

b. Implantaranse técnicas de drenaxe urbana sustentable, facilitando un retorno adecuado das augas de choiva ao sistema hídrico.

c. Durante a fase de obra adoptaranse as seguintes medidas:

- Recolleranse as augas superficiais e se verterán de forma adecuada ao curso fluvial.
- Instalaranse barreiras físicas que freen a escorrenta superficial e eviten arrastres non desexados ao curso fluvial.

5. Xestión de residuos.

a. Os residuos de obras xestionaranse de acordo coa lexislación vixente.

b. Prohíbese totalmente a queima de residuos.

6. Para evitar a contaminación durante a fase de obra adoptaranse as seguintes medidas:

a. Nos períodos de clima seco procederase á humectación das superficies para evitar o levantamento de po producido polos movementos de terras e a actividade da maquinaria.

b. Se limitarán e controlarán as emisións sonoras e outras actividades molestas para a fauna durante as épocas de reprodución e cría.

7. No caso concreto do viario de reforzo empregárase pavimentos silenciosos e restrinxírase a velocidade mediante sinalización vertical. Poderanse aplicar, xustificadamente outro tipo de medidas que se consideren máis adecuadas no momento de redacción do proxecto de urbanización.

Artigo 25. Consideracións sobre o arboredo e vexetación.

1. Primaranse especies autóctonas e naturalizadas e a creación de bosquetes ou liñas de arboredo de carácter mixto. Debido ao carácter da paisaxe da zona non se empregarán especies do xénero *Cupresus sp.*

2. No caso de apantallamento vexetais deberase xustificar a súa finalidade, que especies se propón en atención á ocultación para a que están deseñadas. Priorizarase o emprego de barreiras mixtas de arboredo caducifolio e perennifolio autóctonos.

Dependendo da entidade da edificación e o tipo de intervención deberase xustificar o número de pés que se determinen colocar en relación coa finalidade de ocultación. Os apantallamento visuais deberán ter en conta a estacionalidade das especies, asegurando que no caso de caducifolias a ocultación sígase conseguindo. Proponse a formación de barreiras mixtas, con arboredo de porte alto principalmente debido á altura das naves.

Como especies prioritarias para a realización de apantallamento proponse, con carácter non exhaustivo especies do xénero *Populus sp*, *Acer pseudoplatanus*, *Salix alba*, *Quercus robur*, todas elas de porte alto. En relación coas especies perennifolias autóctonas destaca a idoneidade de *Laurus nobilis* e *Arbustus unedo*.

3. Cando se poida realizar un bosquete empregárase as especies anteriores, arboredo de porte medio ou baixo e arbustos.

4. Cando a vexetación sexa plantada en aliñacións de aparcadoiro priorizarase o emprego de árbores caducifolios para evitar xeadas no inverno.

5. Preservaranse dos exemplares singulares de arboredo que pola súa localización poidan ser compatibles co uso produtivo da parcela.

6. No caso de que exista vexetación na zona onde se realizará unha plantación primará dar continuidade mediante o emprego de especies similares, favorecendo a conectividade ecolóxica. Cando algún exemplar morra ou deba ser eliminado irase adaptando o novo arboredo ás condicións de apantallamento que sexan necesarias e tenderase a ir eliminando progresivamente especies alóctonas existentes na parcela.

7. Non se poderán empregar neste ámbito especies das contidas na disposición adicional terceira da Lei 3/2007, de 9 de abril, de prevención e defensa contra incendios forestais de Galicia nin as especies indicadas no *Plan estratéxico de especies exóticas invasoras de Galicia e análises de risco*.

Artigo 26. Normativa de accesibilidade

Os proxectos conterán una epígrafe específica xustificando o cumprimento das normas estatais e autonómicas en materia de accesibilidade.

Artigo 27. Consideracións sobre estradas nacionais

Atenderase á normativa estatal en materia de estradas no caso de afección no punto de encontro entre o viario local e a estrada N-550.

PXOM DE ORDES**ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR S-05****CONCELLO DE ORDES**

NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN DEFINITIVA

OUTUBRO 2023

ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA XUSTIFICATIVA
- ANEXOS Á MEMORIA
- NORMATIVA URBANÍSTICA
- ESTUDO ECONÓMICO
- MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE DA NORMATIVA URBANÍSTICA**1.- NORMAS XERAIS**

- ART. 1.-NATUREZA E ÁMBITO
- ART. 2.-RELACIÓN COA NORMATIVA XERAL DO PXOM DE ORDES
- ART. 3.-DESENVOLVEMENTO OBRIGATORIO
- ART. 4.-ESTUDOS DE DETALLE
- ART. 5.-EXECUCIÓN

ART. 6.-SISTEMA DE ACTUACIÓN

ART. 7.-DEFINICIÓNS

2. NORMAS PARTICULARES APLICABLES ÁS ZONAS

ART. 8.-ORDENANZA T-S05. ORDENANZA DE USO TERCIARIO DO SECTOR S-05

ART. 9-ORDENANZA RT-S05. ORDENANZA DE USO MIXTO DO SECTOR S-05

ART. 10-CONDICIÓNS APLICABLES Á ZONA ICX-S05 DE SISTEMA XERAL VIARIO

ART. 11-CONDICIÓNS APLICABLES ÁS ZONAS ZVX-S05 E ZVL-S05 DE SISTEMA DE ZONAS VERDES

ART. 12-CONDICIÓNS APLICABLES ÁS ZONA EQL-S05 DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO

ART. 13-CONDICIÓNS APLICABLES ÁS ZONAS ICL-S05A E ICL-S05B DE SISTEMA LOCAL VIARIO

3. CONDICIÓNS DE URBANIZACIÓN

ART. 14-CONDICIÓNS XERAIS DE URBANIZACIÓN

ART.15-URBANIZACIÓN DA REDE VIARIA

ART.16-ARBOREDO E XARDINERÍA

ART.17-MOBILIARIO URBANO

ART.18. CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN

4-CONDICIÓNS ESTÉTICAS

ART.19-CONDICIÓNS ESTÉTICAS XERAIS

ART.20-MATERIAIS E CORES AUTORIZADOS

1.- NORMAS XERAIS

ART. 1.-NATUREZA E ÁMBITO

1. As determinacións do presente documento constitúen o contido normativo da ordenación detallada do sector S-05 de solo urbanizable terciario, incorporado no PXOM de Ordes, que ten carácter de norma xurídica vinculante e obrigatoria no seu ámbito de aplicación.

2. A presente Normativa será de aplicación obrigatoria para a redacción de Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización e de Edificación, de Equidistribución e de Parcelación, tanto privadas como de carácter público, que se pretendan realizar dentro do ámbito da ordenación detallada.

ART. 2.-RELACIÓN COA NORMATIVA XERAL DO PXOM DE ORDES

En todos os puntos non desenvolvidos na presente ordenación detallada, estarase ao disposto na Normativa Urbanística xeral do PXOM de Ordes, en concordancia coa lexislación urbanística vixente.

ART. 3.-DESENVOLVEMENTO OBRIGATORIO

Para a execución desta ordenación detallada, redactaranse obrigatoriamente os Proxectos de Urbanización correspondentes.

ART. 4.-ESTUDOS DE DETALLE

O Concello poderá esixir a redacción de Estudos de Detalle cando a complexidade no deseño interior da parcela, a nivel de urbanización, volumes, circulación e aparcamento, o requira.

ART. 5.-EXECUCIÓN

A execución da ordenación detallada realizarase por polígono único.

ART. 6.-SISTEMA DE ACTUACIÓN

Fíxase como sistema de actuación para o polígono único delimitado no presente documento, o de concerto. Este sistema só poderá ser substituído por algúns dos outros contemplados na LSG e no RLSG.

ART. 7.-DEFINICIÓNS

A efectos destas ordenanzas considéranse vixentes e de aplicación as definicións incluídas no artigo TÍTULO VI do PXOM de Ordes. De forma complementaria establécese a seguinte puntualización:

Superficie edificable:

Virá expresada en termos absolutos (metros cadrados edificables) para cada ámbito ou norma zonal.

Aos efectos do cómputo da superficie edificable, estarase ao disposto no artigo 64.5 do RLSG.

2. normas particulares aplicables ás zonas

ART. 8.-ORDENANZA T-S05. ORDENANZA DE USO TERCIARIO DO SECTOR S-05

1. Ámbito e características

Comprende o ámbito de ordenanza T-S05, destinado ao desenvolvemento da actividade terciaria.

Responde á tipoloxía de edificación illada, con posibilidade de edificación sobre aliñación ou recuada. Admítense edificacións complementarias de carácter illado, así como as instalacións necesarias para o desenvolvemento da actividade.

O seu uso característico é o terciario.

2. Aliñacións e rasantes

As fixadas nos planos de ordenación.

3. Condicións das parcelas, ocupación, aproveitamento e volume da edificación

- Fronte mínimo de parcela: O existente
- Parcela mínima: O ámbito de norma zonal constitúese en parcela única.
- Ocupación do solo: 80% da parcela neta.
- Superficie edificable máxima total: 8.677,25 m²e
- Superficie edificable máxima uso terciario: 5.000 m²e
- Superficie edificable máxima uso aparcamento e instalacións asociadas a uso terciario: 3.677,25 m²e
- Altura da edificación: 11,00 m.

Elementos por riba da altura máxima: o Concello poderá permitir a construción de elementos singulares por riba da altura máxima sempre que se xustifique a súa necesidade en razón á natureza da actividade, sempre que non superen o 10 % da superficie ocupada en planta.

- Pendente da cuberta: 20º cunha altura máxima de cumieira de 4,0 m.
- Recuamento á aliñación: Non se establece. Atenderase en calquera caso ás limitacións derivadas da normativa sectorial.

4. Usos pormenorizados

(entre os definidos na Normativa xeral do PXOM de Ordes)

- Servizo terciario:
 - Categoría Comercio: Todos os graos
 - Categoría Oficinas: Graos 1º e 2º
 - Categoría Salas de reunión

5. Usos compatibles

- Garaxe-aparcamento: Todas as categorías
- Industrial: Categoría D, estación de servizo

6. Reserva de prazas de aparcadoiro

En cumprimento dos estándares sobre reserva de prazas de aparcamento de titularidade privada, vincúlase a cada zona ou ámbito unha reserva mínima obrigatoria que para o ámbito de aplicación desta ordenanza será de 60 prazas.

7. Condicións de integración, ambientais e estéticas

- Os volumes a edificar integraranse na topografía, rebaixando, no posible, a súa cota respecto a rasante máis elevada da Rúa Carnota, podendo amosarse unha única planta.
- Na xestión da auga e redución da contaminación estudaranse técnicas de Drenaxe Urbana Sostible.

- Permítese a cubrición do edificio mediante chapa metálica.
- As condicións estéticas e cores dos edificios seguirán as determinacións do punto 4.
- Os rótulos corporativos poderán situarse en fachada.
- Permítese a colocación de rótulos corporativos na parcela, sobre estruturas portantes ou postes.

ART. 9-ORDENANZA RT-S05. ORDENANZA DE USO MIXTO DO SECTOR S-05

1. Ámbito e características

Comprende o ámbito de ordenanza RT-S05, destinado a uso mixto residencial e terciario.

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeira sobre aliñación exterior, como remate de cabeceira de mazá.

O seu uso característico é mixto, residencial de clase B, e terciario.

2. Aliñacións e rasantes

As fixadas nos planos de ordenación.

3. Condicións das parcelas, ocupación, aproveitamento e volume da edificación

- Parcela mínima: O ámbito de norma zonal constitúese en parcela única.
- Fronte mínimo de parcela: O existente.
- Ocupación do solo: O resultado de aplicar as aliñacións e fondo edificable.
- Superficie edificable máxima: 1.900 m²e
- Fondo máximo edificable en plantas altas: O grafiado no plano de zonificación.
- Ocupación en planta baixa e soto: A totalidade da parcela.
- Número de plantas e altura da edificación: O fixado no plano de ordenación coa seguinte correspondencia:
B+4:16,00 m
- Pendente máxima da cuberta: 40°.
- Altura máxima de cumieira: 4m.
- Admítese o aproveitamento baixocuberta, adecuándose ás condicións fixadas na Normativa xeral do PXOM.
Permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta, segundo as condicións fixadas na Normativa xeral do PXOM.
- O uso dos espazos de parcela libres de edificación regularanse polo disposto no artigo correspondente da Normativa xeral do PXOM.

4. Usos pormenorizados

(entre os definidos na Normativa xeral do PXOM de Ordes)

- Residencial, clase B.
- Servizo terciario: En situación de plantas baixa ou primeira.
 - Categoría hospedaxe. Todos os graos.
 - Categoría comercio: grao 1°, tipos 1, 2.1 a 2.3, 3; grao 2°, todos os tipos. Todos eles en situación de planta baixa e mesmo, primeira vinculada á planta baixa.
 - Categoría oficinas, en graos 1°, 2° e 3°.
 - Categoría salas de reunión: Todas as categorías.
 - Categoría residencia comunitaria.

5. Usos compatibles

- Servizo terciario: Compatible en plantas segunda a cuarta.
 - Categoría hospedaxe. Graos 2° e 3°.
 - Categoría residencia comunitaria.
- Garaxe-aparcamento: En graos 2° e 3°.

6. Reserva de prazas de aparcadoiro

En cumprimento dos estándares sobre reserva de prazas de aparcamento de titularidade privada, vincúlase a cada zona ou ámbito unha reserva mínima obrigatoria que para o ámbito de aplicación desta ordenanza será de 19 prazas.

7. Condicións de integración, ambientais e estéticas

- A edificación recibirá tratamento de fachada exterior en todas as fronteas ás aliñacións exteriores e interiores.
- Os cerramentos exteriores da edificación contarán co illamento acústico necesario para acadar os obxectivos de calidade acústica compatibles coa estrada nacional, e cumprir os requisitos esixidos no CTE e na lexislación sobre ruído.

ART. 10-CONDICIÓNS APLICABLES Á ZONA ICX-S05 DE SISTEMA XERAL VIARIO

- Na zona ICX-S05 será de aplicación o réxime establecido ao respecto na Normativa Xeral do PXOM, relativo ao sistema xeral viario.
- Recoméndase no entorno das estradas N-550 e AC-524, o emprego de vexetación, axeitada ao uso da mesmas, nas áreas de dominio público que permitan á súa integración paisaxística e a atenuación, acústica e lumínica.
- Recoméndase regular a redución da velocidade do tráfico, a partir da intersección entre as nomeadas estradas, como medida de atenuación acústica fronte ao uso residencial.

ART. 11-CONDICIÓNS APLICABLES ÁS ZONAS ZVX-S05 E ZVL-S05 DE SISTEMA DE ZONAS VERDES

- Nas zonas ZVX-S05 e ZVL-S05 será de aplicación o réxime establecido relativo ao sistema de espazos libres, así como as condicións particulares do uso dotacional reguladas na Normativa xeral do PXOM.
- Conservarase na medida do posible, o arboredo existente.
- As novas plantacións de arboredo formarán pantallas ao obxecto da atenuación acústica e visual.
- O arboredo cumprirá as condicións do art. 16.
- Levarase a cabo a erradicación e control de especies exóticas invasoras.

ART. 12-CONDICIÓNS APLICABLES ÁS ZONA EQL-S05 DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO

Na zona EQL-S05 será de aplicación o réxime establecido relativo ás dotacións locais, así como as condicións particulares do uso dotacional de equipamento reguladas na Normativa xeral do PXOM.

A cualificación do equipamento é dotacional múltiple. Non se define o uso concreto, que será establecido polo Pleno do Concello nun momento posterior.

ART. 13-CONDICIÓNS APLICABLES ÁS ZONAS ICL-S05A E ICL-S05B DE SISTEMA LOCAL VIARIO

1. Definición e condicións de uso:

- Definición

Comprende o solo destinado a conformar a estrutura viaria de comunicación do sector e de conexión coa rede exterior xa existente, e que se compón de todos aqueles elementos que forman parte da infraestrutura como calzadas, aparcamentos, beirarrúas, separadores ou organizadores do tráfico, sinalización viaria, etc.

- Ámbitos de aplicación

Ámbito de sistema local viario, formado polo conxunto de rúas e camiños que completan a malla urbana do sector.

- Condicións de uso e utilización

O sistema viario será destinado aos movementos e circulación de persoas e vehículos, así como ao estacionamento dos vehículos.

Non se admitirán obras ou instalacións que non estean directamente vinculadas ou que non presten servizo á rede viaria, como podan ser as instalacións de sinalización, organización do tráfico e iluminación.

O Proxecto de Urbanización deberá definir con precisión os espazos reservados para contedores de residuos sólidos urbanos, incorporando medidas de ocultación.

Baixo rasante de tódalas partes anteriormente descritas, autorizaranse as obras de instalacións e redes de servizos urbanos, así como a construción de aparcamentos de titularidade pública.

Na zona de tránsito peonil poderán ademais incluírse os elementos de mobiliario urbano ao servizo do peón. Con carácter puntual, poderá autorizarse a instalación de casetas para instalacións, porén non se permite a instalación de transformadores en superficie no viario.

A colocación destes elementos seguirá criterios tendentes a facilitar o tráfico peonil e en calquera caso deberá cumprir os criterios de accesibilidade expostos na lexislación sectorial en materia de accesibilidade e supresión de barreiras.

Prantarase arborado na beirarrúa da Rúa Carnota á beira da mazá 2 en cantidade de catro (4) árbores, que se situarán a distancias regulares.

Así mesmo, na zona de aparcadoiro establécese unha dotación mínima de arborado de nove (9) exemplares.

Estarase ao disposto na Lei 8/2013 de estradas de Galicia, nas zonas ou tramos do sistema local viario que resulte afectado polas zonas de servidume e afección definidas no capítulo III da citada Lei.

3. CONDICIÓN S DE URBANIZACIÓN

ART. 14-CONDICIÓN S XERAIS DE URBANIZACIÓN

A urbanización do sector seguirá o disposto no Título VII, Capítulo 2 da Normativa Xeral do PXOM.

Seguiranse ademais as condicións particulares para o Sector S-05, contempladas nos seguintes artigos.

ART.15-URBANIZACIÓN DA REDE VIARIA

Procurarase, no maior posible, manter a permeabilidade dos solos, mediante o emprego de pavimentos drenantes, axardinamento e outras técnicas de drenaxe urbana sostible (TDUS).

ART.16-ARBOREDO E XARDINERÍA

- As especies vexetais a plantar escolleranse baixo criterios funcionais, formais e ecolóxicos e de integración paisaxística, dentro do abano de especies de bosque autóctono ou naturalizado en Galicia, que figuran no listado de especies do Anexo I da Lei de montes de Galicia. Así mesmo, buscarase a naturalidade e a harmonía formal e ecolóxica das masas procurando a complexidade das mesmas a través da mestura de diferentes especies e portes.
- O Proxecto de Urbanización incorporará un protocolo de erradicación e control de especies exóticas invasoras.

ART.17-MOBILIARIO URBANO

O mobiliario urbano empregará materiais e cores que se integren harmonicamente na paisaxe.

ART.18. CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN

O Concello de Ordes asumirá a conservación da urbanización por tempo indefinido.

4-condicións estéticas

ART.19-CONDICIÓN S ESTÉTICAS XERAIS

Cumprirase o disposto no Título VI, Capítulo 9 da Normativa Xeral do PXOM.

Seguiranse ademais as condicións particulares para o Sector S-05, contempladas nos seguintes artigos.

ART.20-MATERIAIS E CORES AUTORIZADOS

- Será esixible a maior calidade arquitectónica posible. Neste senso, o proxecto de edificación coidará e definirá convenientemente o deseño, composición e cor dos paramentos exteriores, prohibíndose a utilización, como vistos, de materiais fabricados para seren revestidos.
- Prohíbese a utilización de cores e materiais brillantes ou reflectantes.