CONVENIO URBANÍSTICO (Texto inicial)
DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

Reunidos en Ordes, a 24 de maio de 2019.

De una parte, **D. JOSE LUIS MARTINEZ SANJURJO**, Alcalde del Ayuntamiento de Ordes, en representación del mismo, con CIF nº P1506000G, con domicilio en Rúa Alfonso Senra, 108, Ordes, facultado para la firma de este Convenio mediante acuerdo del Pleno de fecha 3 de julio de 2015 y art. 21.1.b de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Y de otra parte:

D. ÁLVARO CONCHEIRO VARELA, mayor de edad, con DNI nº 32758498 N, y con domicilio a los efectos de notificaciones en Lg. Queirua, Buscás, Ordes, en su propio nombre, así como en nombre y representación de las empresas en su condición de Consejero Delegado y Administrador Único, respectivamente:

- INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281, constituida según escritura pública otorgada ante el notario de Ordes JOSÉ AÑINO GARRIDO, de fecha 30/11/1976, protocolo nº 2080.
- JUMO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A., con CIF nº A15742760, según escritura pública otorgada ante el notario de Ordes CARLOS DE LA TORRE DEZA, de fecha 14/04/2000, protocolo nº 756. Completada por escritura pública de subsanación otorgada ante el mismo notario en fecha de 22/06/2000, protocolo nº 1.156.

EXPONEN

PRIMERO.- El objeto del presente Convenio es el establecimiento de las condiciones en las que se habrá de llevar a cabo la **Modificación Puntual Nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (BOP nº 293, de fecha 21/12/1996) para la delimitación de un sector de suelo urbanizable de uso industrial** (que se corresponde con los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado S-01 por el documento del Plan General DE Ordenación Municipal, aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de fecha 16/03/2016) a efectos de posibilitar un desarrollo ordenado del emplazamiento y la actividad empresarial de Internaco, S.A.

SEGUNDO.- INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281, es una empresa cuyo objeto social es la distribución al mayor de maquinaria, equipos, suministros agrícolas y fabricación de grupos electrógenos.

Las instalaciones de la empresa están ubicadas en el lugar de Queirúa, al norte del núcleo rural de O Conde, en la parroquia de Buscás, de forma anexa a la carretera N-550 en su tramo al norte de la villa de Ordes y del parque empresarial de Merelle. Se trata de una parcela de más de 100.000 m2 en la cual se sitúan dos naves principales: la más antigua, construida en 1996, tiene una superficie de 12.000 m2 y es donde la compañía realiza las actividades de logística y administrativas. La segunda nave fue construida en 2005, tiene 6.000 m2 y en ella se lleva a cabo la totalidad del proceso de fabricación. A mayores existen otras naves menores con diferentes usos complementarios.

La empresa nació para acoger el creciente volumen de ventas de la marca Husqvarna, fabricante líder mundial en el sector forestal y de jardinería, para la que D. Manuel Concheiro García poseía (fundador de la empresa), desde 1969, la distribución en exclusiva a nivel nacional. A partir de entonces se fueron incorporando nuevos productos a la cartera de la empresa: los motores

japoneses Subaru (1995) y Yanmar (1999), además de añadir Portugal al área de exclusividad de Husqvarna.

Desde el año 1999 Internaco, S.A. desarrolla su propia marca de equipos industriales para alquiler y obra pública, BENZA, la cual se ha situado, en estos casi 20 años, como una de las primeras marcas de equipamientos del sector por su altísima calidad y robustez. Recientemente, ha ido diversificando su actividad hacia nuevas líneas de negocio suponiendo la incorporación de marcas exclusivas, como las líderes europeas de compactación y reciclaje: Tomra y Runi y la marca alemana de hidrolimpiadoras profesionales, Kranzle.

En la actualidad bajo la marca Benza, Internaco, S.A. comercializa maquinaria industrial (motosoldadores, compresores, cortadoras de disco, motobombas, hidrolimpiadoras), maquinaria de bosque y jardín (pulverizadoras, vareadoras, vibradoras, alternador tractor, motoazadas, escarificadoras, cortacéspedes, etc.). Asimismo, se fabrican en sus instalaciones grandes grupos electrógenos gasolina, diésel y gas, diseñados según las necesidades del cliente. Y recientemente, en el año 2017, se ha creado una nueva fábrica dedicada a la extrusión de nylon para fabricar hilo de corte para desbrozadoras. Con esta nueva división se pretende fabricar y distribuir hilo de corte para desbrozadora no solo a nivel nacional, si no también internacional, de hecho ya están saliendo los primeros pedidos de exportación.

Igualmente a lo largo del año 2017, Internaco, S.A. consiguió la distribución en España y Portugal de nuevas marcas de motores industriales y marinos, RAYWIN y YUCHAI.

Además, en nuestro afán estratégico de seguir creciendo y dar servicio a otros sectores de actividad a los que no estábamos llegando, en 2016 se decide la creación de la división de Internaco Aguas, gracias a la cual en la actualidad somos los distribuidores en España y Portugal de dos marcas de bombas de agua: HOMA (para aguas residuales) y KIRLOSKAR (para aguas limpias).

Por todo ello, Internaco, S.A. es uno de los líderes nacionales en el sector de la distribución de maquinaria y accesorios, con más de 1.000 puntos de venta repartidos por la Península. Además, ha potenciado su presencia en los mercados internacionales, exportando actualmente a más de 40 países (África, Latinoamérica y Europa principalmente) y superando los 9 millones de euros en facturación en el extranjero.

El volumen de ventas de Internaco, S.A. en el **año 2016 ha superado los 42 millones de euros, en el año 2017 ha superado los 47,3 millones de euros y en el año 2018 ha superado los 53,5 millones de euros, triplicando en la última década su facturación**. Cuenta con una plantilla de personal de 100 trabajadores. El compromiso de la empresa con la creación de empleo estable se traduce en que el 90% del personal tiene contrato indefinido, redundando en una alta calificación del equipo humano.

En estos momentos está trabajando en diferentes líneas de negocio con el objetivo de seguir creciendo y duplicar la facturación en un plazo de 5 años. A lo largo del 2019 se espera conseguir la distribución de nuevas marcas de maquinaria, aumentando considerablemente el volumen de mercancía a distribuir.

Dentro del Plan Estratégico para los próximos 5 años de la empresa está el de conseguir duplicar la facturación con las divisiones que están en marcha en la actualidad y gracias a nuevos proyectos de distribución que se materializarán a lo largo del 2019. Todo ello se reflejará asimismo en la creación de puestos de trabajo que incidirá directamente sobre la socioeconomía del municipio de Ordes y del resto de municipios que integran su comarca.

Para el bienio 2019-2020, se pretende la realización de las siguientes instalaciones:

Nave de planta baja, enfrente a la actual de fabricación de equipos Benza, para almacenamiento de los productos fabricados de hilo de corte de nylon extrusionado. La superficie de esta construcción será de 1.015 m.2. Esta construcción se hace necesaria ya que el hilo de corte debe de permanecer almacenado y madurando una vez que se ha extrusionado durante un plazo de 2 meses aproximadamente, momento en el que está preparado para embalarse y salir al mercado por lo que resulta necesario construir un almacén que sirva de pulmón para este tipo de fabricación (que se produce de forma continua durante todo el año, alcanzando en algunos meses clave la producción en 3 turnos).

Plataforma cubierta para muelle de carga, a situar adosada, por el Este, a la nave de logística y administración, desarrollada en una sola planta, con una superficie de algo menos de 500 m.2. Esta ampliación se hace necesaria para poder atender adecuadamente a la distribución de maquinaria Husqvarna, en continuo crecimiento.

En una tercera fase, y debido al crecimiento de la comercialización de los productos de Huqvarna, se pretende la ampliación, hacia el Norte, de las instalaciones originales, o nave de logística y administración. Se estudia una edificación, en dos niveles, con una superficie total construida de 2.080 m.2. Esta ampliación iría destinada principalmente al almacenamiento de recambio, ya que las instalaciones utilizadas en la actualidad se están quedando obsoletas, y es necesario recurrir a nuevas opciones de almacenamiento automatizado.

Para su comienzo a mediados del año 2.020, se estudia la construcción de un centro logístico de unos 10.000 m.2, a ubicar en la zona Este del polígono S.01, de Internaco, S.A. Esta nave funcionaría como centro logístico, lo que nos permitiría gestionar de manera más eficaz el movimiento de mercancía de todo tipo.

Los actuales terrenos en los que se ubica y desarrolla su actividad Internaco, S.A. son insuficientes para atender todas las líneas de negocio, así como para posibilitar el crecimiento y expansión de la empresa, que requiere una importante ampliación de sus instalaciones, adaptando estas a los nuevos sistemas y avances en el campo de la logística.

TERCERO.- En el municipio de Ordes la única superficie de suelo clasificada como de uso industrial está constituida por el parque empresarial de Merelle en el que la totalidad de sus parcelas se encuentran vendidas.

El Ayuntamiento de Ordes considera una decisión estratégica fundamental facilitar el proceso de desarrollo de proyectos empresariales e industriales en el municipio, y en particular de las empresas ya instaladas en el municipio que por su volumen de negocio constituyen un motor de crecimiento económico y de fomento del empleo, lo que en última instancia contribuirá a la fijación de población en el término municipal.

CUARTO.- El Ayuntamiento de Ordes considera que la ampliación de las instalaciones de Internaco, S.A. debe llevarse a cabo en los terrenos colindantes a las instalaciones existentes por su proximidad a las principales vías de comunicación de este municipio que son la N-550, así como la futura variante norte de la N-550 de próxima construcción, lo que facilitará el acceso de camiones pesados a su plataforma logística.

Los terrenos afectados por la delimitación del sector de suelo urbanizable de uso industrial están clasificados como suelo rústico de protección agropecuaria (Art. 34.2.a de Ley 2/2016, de 10 de febrero). La actividad económica que desarrolla la empresa no es un uso permitido por el art. 35 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. No está implantada, ni está previsto que por el titular de los terrenos en estos se constituya una explotación agrícola, ni presentan una potencialidad agrícola que desaconsejen, que previa la tramitación del correspondiente procedimiento de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, estos puedan ser destinados a un uso distinto del agrícola.

QUINTO.- Que la propiedad de los terrenos (**75.637,00 m2**) afectados por el Convenio urbanístico corresponde a las personas siguientes, que se describen a continuación:

- Finca nº **543** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **2.094,00 m2** (Finca catastral 15060A513014160000LS). Propietario ALVARO CONCHEIRO VARELA, con DNI nº 32758498N. Se adjunta certificación expedida por el Servicio de Infraestructuras Agrarias de la Jefatura Territorial de la Consellería do Medio Rural.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **544** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **1.869,00 m2** (finca catastral 15060A513005440000LZ). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 18/02/2016, protocolo nº 165.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **545** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **2.700,00 m2** (Finca catastral 15060A513005450000LU). INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 28/10/2010, protocolo nº 1.227.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **546** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **848,00 m2** (Finca catastral 15060A513005460000LH). JUMO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A., con CIF nº A15742760. Se adjunta escritura pública de permuta, de fecha 10/12/2015, protocolo nº 1.509.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **547** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **5.069,00 m2** (Finca catastral 15060A513005470000LW). INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 23/11/2015, protocolo nº 1.406.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **548** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **1.288,00 m2** (Finca catastral 15060A513005480000LA). INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 16/12//2015, protocolo nº 1.520.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **549** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **1.538,00 m2** (Finca catastral 15060A513005490000LB). INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 10/12/2015, protocolo nº 1.510.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **550** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **19.416,00 m2** (Finca catastral 002400500NH47D0001ZS). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta certificación expedida por el Servicio de Infraestructuras Agrarias de la Jefatura Territorial de la Consellería do Medio Rural.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **553** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **11.391,00 m2** (Finca catastral 15060A513005530000LY). Propietario ÁLVARO CONCHEIRO VARELA, con DNI nº 32758498n. Se adjunta certificación expedida por el Servicio de Infraestructuras Agrarias de la Jefatura Territorial de la Consellería do Medio Rural.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **554** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **6.723,00 m2** (Finca catastral 15060A513005540000LG). Propietario JUMO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A., con CIF nº A15742760. Se adjunta certificación expedida por el Servicio de Infraestructuras Agrarias de la Jefatura Territorial de la Consellería do Medio Rural.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **555** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **4.432,00 m2** (Finca catastral 15060A513005550000LQ). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 24/06/2015, protocolo nº 861.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **556** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **933,00 m2** (Finca catastral 15060A513005560000LP). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 24/06/2015, protocolo nº 861.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **557** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **4.597,00 m2** (Finca catastral 15060A513005570000LL). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 21/03/2016, protocolo nº 286.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **558** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **343,00 m2** (Finca catastral 15060A513005580000LT). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 21/03/2016, protocolo nº 286.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

CONCELLO DE ORDES (A Coruña) ALCALDIA

- Finca nº **559** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **676,00 m2** (Finca catastral 15060A513005590000LF). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de permuta, de fecha 26/05/2018, protocolo nº 627.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **560** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **1.939,00 m2** (Finca catastral 15060A513005600000LL). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 23/12/2015, protocolo nº 1.549.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **561** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **3.177,00 m2** (Finca catastral 15060A513005610000LT). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 12/11/2015, protocolo nº 1.357.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **562** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **1.160,00 m2** (Finca catastral 15060A513005620000LF). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 23/12/2015, protocolo nº 1.418.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **563** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **6.460,00 m2** (Finca catastral 15060A513005630000LM). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 05/06/2014, protocolo nº 932.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **564** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **21.173,00 m2** (Finca catastral 15060A513005640000LO). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 06/08/2007, protocolo nº 856.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

- Finca nº **565** del plano general de concentración parcelaria de San Paio de Buscás II, superficie **2.672,00 m2** (Finca catastral 15060A513005650000LK). Propietario INTERNACO, S.A., con CIF nº A15025281. Se adjunta escritura pública de compraventa, de fecha 05/03/2014, protocolo nº 287.
  Clasificación del suelo: suelo rústico de protección agropecuaria (suelo no urbanizable común, NU).

SEXTO.- El presente convenio se clasifica como de planeamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 399 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, las partes citadas se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para la firma del presente Convenio, de conformidad con el artículo 165.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 398.1 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las estipulaciones del presente Convenio sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación del procedimiento pertinente en relación a la **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (BOP nº 293, de fecha 21/12/1996) para la delimitación de un sector de suelo urbanizable de uso industrial (según plano adjunto como Anexo I de identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial de actuación)**. En ningún caso vincularán o condicionarán al Ayuntamiento de Ordes en el ejercicio de sus potestades urbanísticas o administrativas.

SEGUNDA.- Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda y dentro de los estrictos límites, términos y procedimientos autorizados por la vigente legislación en materia urbanística y de régimen local, a asumir las obligaciones que se deriven de conformidad con lo establecido en el presente Convenio.

TERCERA.- El Ayuntamiento, de acuerdo con lo anteriormente señalado, tramitará la **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (BOP nº 293, de fecha 21/12/1996) para la delimitación de un sector de suelo urbanizable de uso industrial** de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 144 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

La modificación puntual además de las determinaciones establecidas en el artículo 56 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 126 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, procederá a ordenar detalladamente el sector, con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial, de manera que puedan ejecutarse directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo (**según documento adjunto como Anexo II**).

CUARTA.- Los documentos técnicos necesarios para llevar a efecto el objeto de este Convenio serán redactados INTERNACO, S.A..

QUINTA.- El plazo máximo para llevar a cabo la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal será de dos años desde la aprobación del presente Convenio.

SEXTA.- Los compromisos voluntariamente adquiridos son los siguientes: la tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

SEPTIMA.- Las causas de resolución del presente Convenio serán: incumplimiento de alguna de las partes o causas sobrevenidas de interés público.

OCTAVA.- El incumplimiento del presente convenio, por parte del Ayuntamiento dará lugar a las responsabilidades derivadas de la legislación vigente sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

NOVENA.- El objeto del presente Convenio urbanístico de planeamiento se incorporará e integrará con el planeamiento municipal vigente.

DECIMA.- El presente Convenio tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

ÚNDÉCIMA. -El procedimiento de formalización, perfeccionamiento y publicidad de este convenio urbanístico se ajustará a lo establecido en el artículos 168 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y artículos 401 a 403 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

Para que así conste, y en prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha arriba indicado.

Por el Ayuntamiento de ORDES José Luis Martínez Sanjurjo	**Por INTERNACO, S.A.** **Álvaro Concheiro Varela**
Por JUMO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. **Álvaro Concheiro Varela**	**Álvaro Concheiro Varela**

CONCELLO DE ORDES (A Coruña) ALCALDÍA

CONVENIO URBANÍSTICO (Texto inicial)
DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

ANEXO I. IDENTIFICACIÓN DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DEL ÁMBITO ESPACIAL DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la modificación puntual abarca la delimitación y ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable propuesto ya en el PGOM aprobado inicialmente en marzo de 2016, denominado como S-01.

Este sector incluye los terrenos en los que actualmente se desarrollan las edificaciones de INTERNACO S.A, junto a los contiguos en su parte Este hasta un camino que lo delimita por su vertiente este y que queda incluido. El terreno no ocupado con edificaciones y no urbanizado ha sido destinado principalmente a dos usos: 1) jardín de tipo corporativo con especies ornamentales, en la parte delantera que hace frente con la N-550; 2) praderas artificiales de campo de pruebas, en el fondo de las parcelas de la propiedad. Estas praderas tienen una función íntimamente relacionada con las actividades productivas de la empresa ya que se trata praderas artificiales para la prueba y puesta a punto de maquinaria cortacésped.

Se incluyen como viales de acceso el camino este y la pista local a la que desemboca y que comunica a su vez con la N-550 (al sur del sector), y deberán ser acondicionados.

Así mismo de identifica como ámbito de afección parte de los terrenos al norte del sector, propiedad de Internaco, S.A, y sobre la que se proponen medidas de integración paisajística.

En las páginas siguientes se identifica de forma gráfica el ámbito de la actuación.

CONCELLO DE ORDES · A Coruña · ALCALDÍA

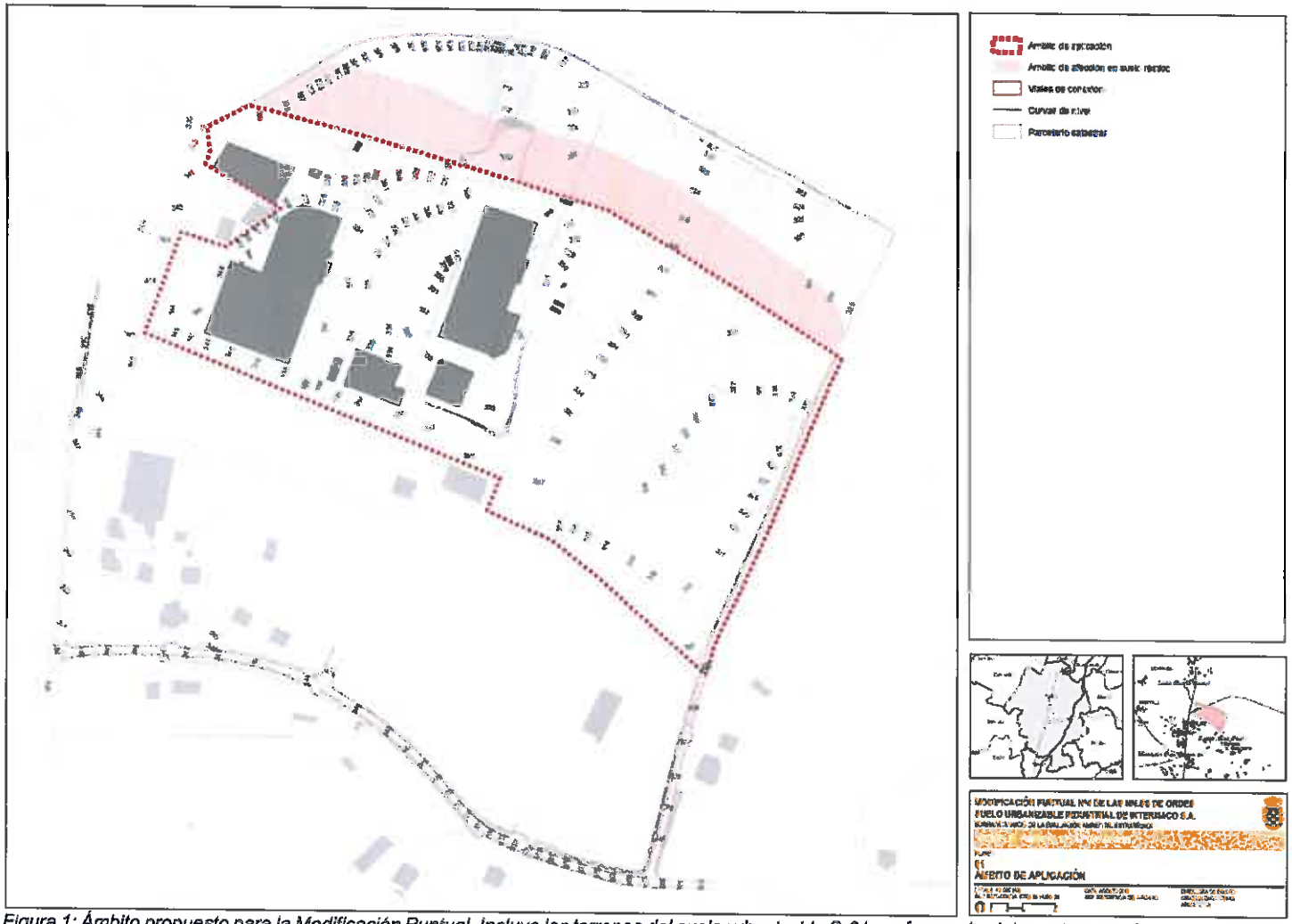

Figura 1: Ámbito propuesto para la Modificación Puntual. Incluye los terrenos del suelo urbanizable S-01 y refuerzo de viales exteriores. La zona coloreada en rosa al norte de la parcela se corresponde con el ámbito de afección sobre el que se proponen medidas de integración paisajística. Fuente: cartografía catastral y PNOA 2014.

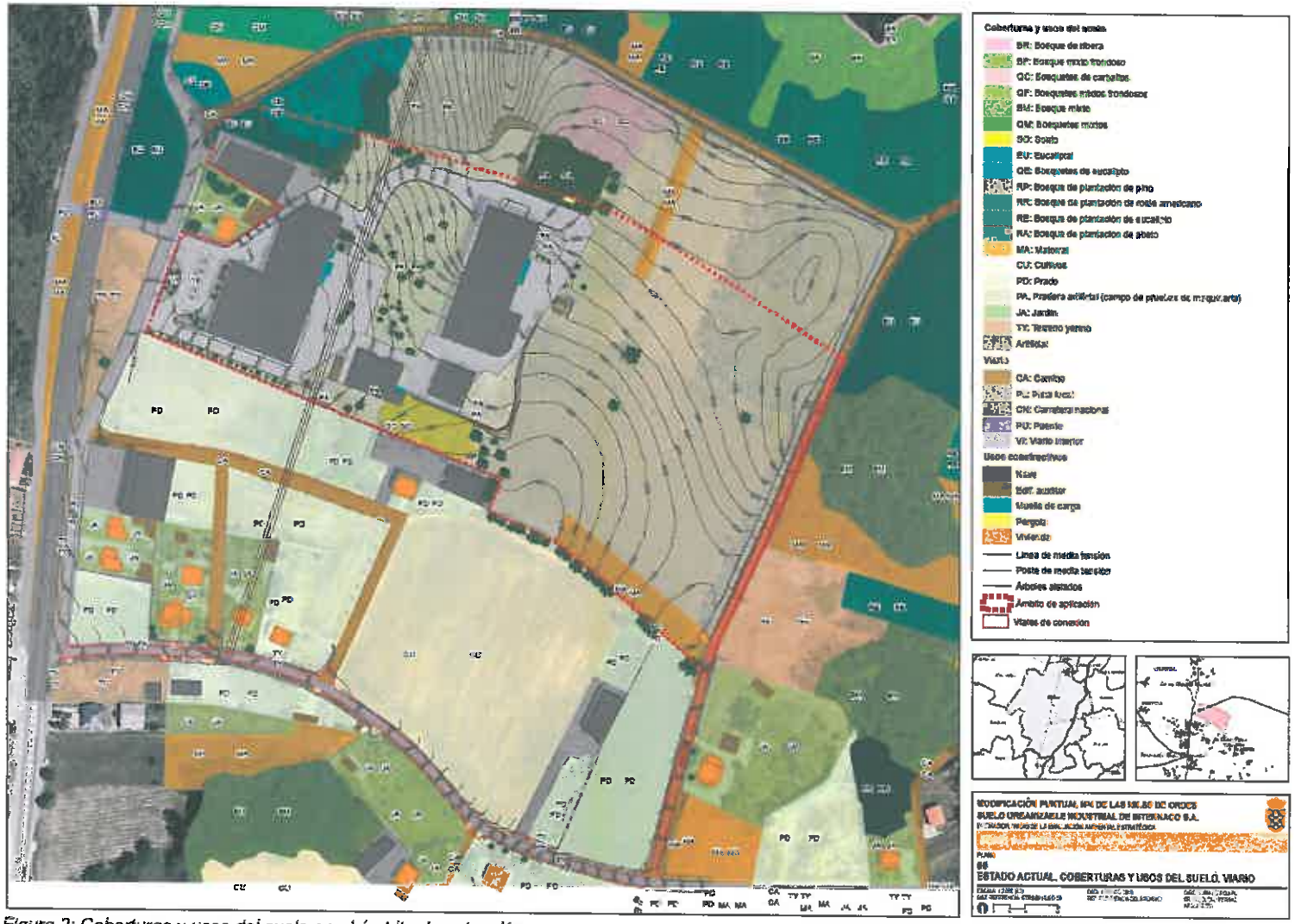

Figura 2: Coberturas y usos del suelo en el ámbito de actuación

CONCELLO DE ORDES (A Coruña) ALCALDE

ANEXO II. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

La ordenación detallada establece la zonificación del suelo en ámbitos diferentes, definiendo las condiciones tipológicas y de implantación en la parcela, asignando usos y el régimen de compatibilidad, en el caso de ser necesarios. Se deberá atribuir a la zonificación la intensidad de uso o de aprovechamiento.

El sector urbanizable constituye un ámbito homogéneo de uso industrial-empresarial. Debido a las características de la actividad de Internaco S.A. no se diferencian los diferentes sub-usos. Bajo el uso industrial-empresarial se engloban las actividades productivas propiamente dichas como puede ser la producción de nylon, el ensamblaje de los grupos electrógenos, la puesta en funcionamiento y pruebas de maquinaria agrícola, el almacenaje, la venta al por mayor, la distribución la logística y las reparaciones de maquinaria. Destaca la actividad de oficina y espacios accesorios de los trabajadores. Todos estos usos pertenecen al uso industrial global.

La zonificación que se propone es muy sencilla. Debido a las características de la actividad de la empresa se considera una única ordenanza. En la imagen que se muestra a continuación se pueden ver los espacios reservados para arbolado y plazas de aparcamiento de carácter público. No se prevén otro tipo de sistemas locales o generales y se justifica de forma oportuna en el Borrador de la Modificación puntual y su Documento ambiental estratégico.

En relación con la intensidad de uso el aprovechamiento lucrativo máximo es de 44.635 m².

En la actualidad la empresa Internaco S.A cuenta con diferentes edificaciones que suponen un total aproximado de 17.652,66 m².

A continuación, se muestra el cuadro resumen con las cifras del planeamiento:

SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4
superficie bruta	74.590,498 m²
Superficie neta del sector	73.423,565 m²
Superficie del área de reparto	73.423,565 m²
Aprovechamiento lucrativo máximo	
materializado	17.652,66 m²
restante	27.200 m²
10% cesión aprovechamiento	-
total	44.054,139 m²
Edificabilidad	0,6
Reservas de sistemas locales	
Infraestructura de comunicaciones (aparcamientos públicos)	112 plazas/ 2240 m²
Arbolado	15%
Aparcamientos privados	335 plazas

SUELO RÚSTICO SUJETO A MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4
superficie bruta	13.748 m²

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Industrial-empresarial	1

Figura 3: Ordenación detallada del sector urbanizable