

Modificación puntual 1 - Plan Parcial Polígono Industrial del Tambre,

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1
PLAN PARCIAL POLÍGONO DEL TAMBRE
SANTIAGO DE COMPOSTELA - A CORUÑA.

30 de junio de 2.010

Modificación puntual 1 - Plan Parcial Polígono Industrial del Tambre,

1-1. ANTECEDENTES

El Polígono Industrial del Tambre tiene su origen en la aprobación del Plan Parcial para dicho polígono, de fecha 6 de marzo de 1,972. Inicialmente promovido por el Ministerio de la Vivienda - Dirección General de Urbanismo, pasando posteriormente a depender de la "Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo (S.E.P.E.S.) La ejecución del mismo se materializó en dos fases, correspondiendo la primera a los terrenos más próximos a la carretera Nacional Santiago - Coruña.

El proceso de planeamiento, de urbanización y parcelación concluye oficialmente en el año 1.983, año en el que el Polígono fue recibido por el Concello de Santiago de Compostela, en acta de fecha 27 de Abril de 1.983; en tal época se da por concluido el desenvolvimiento urbanístico en sus diferentes fases, planeamiento, parcelario, urbanización y cesiones; en la actualidad su ámbito tiene la consideración de Suelo Urbano.

El Pleno del Concello de Santiago de Compostela en sesión del 30 de abril de 1,992, aprobó definitivamente la Adaptación del Plan Parcial del Polígono del Tambre al Plan Xeral de Ordenación Urbana del año 1.989; este documento se publica en el B.O.P. do 11 de junio de 1,992.

El 23 de abril de 1.993 se aprueba definitivamente por el Pleno de la Corporación el Estudio de Detalle referido a las parcelas nº 166 y 183 del Polígono Industrial de Tambre.

1-2. EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIES

El Polígono Industrial del Tambre se encuentra situado en el Concello de Santiago, aproximadamente a 4 km. del centro de la Ciudad, en dirección noroeste por la carretera nacional Santiago -A Coruña (N550). Su situación geográfica exacta tiene las siguientes coordenadas:

Entre los paralelos 42° 54' 50'' y 42° 55' 30'' de latitud norte y entre los meridianos 4° 48' 40'' y 4° 50' 10'' de longitud oeste.

Altitud media sobre el nivel del mar: 350 m.

La superficie total es de 1.048.000 m², dando lugar originariamente a un total de 269 parcelas de uso industrial que se fueron incrementadas a lo largo del tiempo.

El polígono se sitúa próximo a los núcleos de población de Meixonfrío, Garabal, Paradela, Rebordaos y Villares. Linda con la carretera N- 550 y el cementerio de Boisaca.

1-3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

Actualmente el Polígono Industrial del Tambre se rige por el documento de "Adaptación al P.G.O.U. 89 del Plan Parcial del Polígono del Tambre". Este documento fue modificado, de conformidad con las determinaciones previstas en el PGOM de 1.989.

Para poder diagnosticar la situación actual del polígono, se ha llevado a cabo un estudio pormenorizado das empresas, que permite tener un conocimiento profundo de su realidad actual.

Como consecuencia de dicho estudio, se han detectado la existencia de una serie de problemas en la aplicación de la normativa vigente, en cuestiones relativas a:

a.- Los tipos de parcelas: su disposición afecta, entre otros aspectos a las superficies, el número de accesos o retranqueos a linderos. La realidad física es que varias parcelas de tipo II surgen de agrupaciones de otras de tipo III, por lo que desde ese momento incumplen retranqueo, aunque anteriormente así lo hacían respecto a las determinaciones contenidas en el documento de planeamiento matriz.

Se da también lo contrario, parcelas de tipo II que tras una segregación documentada, se pasan a Tipo III, sin retranqueos.

b.- La figura de Bloque Representativo: su actual concreción adolece de mucha rigidez formal en cuanto su posición, tamaño o alturas; en este sentido se ha constatado que determinadas actividades se ven muy perjudicadas por la ubicación de este elemento en su frente.

Particulares necesidades en los accesos a las naves, hacen necesaria la elevación a más de 4 metros de la primera planta del bloque representativo y condicionando los aspectos citados.

c.- Exigencia de plazas de aparcamiento: actualmente para parcelas entre 250 m². y 3000 m². no es obligatoria la existencia de aparcamiento, se contempla su ubicación únicamente en los espacios interiores de las parcelas o en sótano.

Esta regulación impide o dificulta el cumplimiento de los estándares de aparcamiento que de forma general se establecen en la normativa de la revisión del Plan general en vigor para los distintos usos permitidos por la ordenanza del Plan parcial y crean, a la postre, un déficit de plazas de aparcamiento asociadas a la implantación de nuevos usos en el Polígono del Tambre.

Por otro lado, parece evidente que la evolución de los sistemas constructivos-estructurales permite considerar otras soluciones complementarias no previstas en el documento hoy vigente, al objeto de ubicar todas las plazas de aparcamiento necesarias en otras plantas de la edificación podría considerarse la ocupación en terrazas transitables, mismo en otra parcela. De igual modo, el espacio de zona de retranqueo se podrá utilizar como plazas de aparcamiento en sótano y semisótano.

d.- Los accesos a las parcelas: en la actualidad se encuentran limitados en número, dependiendo del tipo de parcela y no de la actividad, siendo esta última la que debería justificar el número de accesos necesarios. Lo mismo debería aplicarse a su anchura estableciendo un máximo con posibilidad de ampliación.

e.- Plantas de semisótano: la normativa del Plan Parcial actual no las contempla, parece evidente que tal figura es necesaria dada la existencia de parcelas en pendiente.

f.- Los cierres de las parcelas: la normativa actual es bastante rígida en este aspecto, imponiendo un único tipo de cierre, sin dar opción a otras alternativas; atendiendo a las múltiples actividades

existentes o permitidas, se debe flexibilizar la tipología de cierre de parcela e, incluso, contemplar la posibilidad de suprimir esta obligación cuando resulte más adecuado para el desarrollo de la actividad a implantar.

g.- El uso vivienda: de forma similar a lo comentado en el apartado anterior, su uso se manifiesta como incompatible con las actividades industriales. El espíritu inicial de este uso era permitir viviendas que diesen cobijo al vigilante de las instalaciones, algo inexistente actualmente.

h.- Otros usos: La dinámica de los tiempos y la adecuación continua de actividades económicas hacen necesaria una revisión de los usos inicialmente previstos, entre otros, el comercial minorista.

i.- Compatibilidad de actividades: el vacío de gestión existente en la primera década del desarrollo del polígono propició la coexistencia de actividades dentro de cada parcela, no ligadas a su actividad principal; también, tal situación, generó pequeños desequilibrios en relación a los accesos a vía pública.

En este breve diagnóstico de la situación actual ha de tenerse en cuenta la problemática surgida como consecuencia de la aparición de nuevas normativas sectoriales de aplicación y su relación con la normativa antes citada. En este sentido, especial incidencia tiene el CTE, teniendo que comprobarse en qué modo afecta a un polígono plenamente consolidado como este.

La Revisión del Plan Xeral Municipal de Santiago de Compostela en la Disposición Final 5ª, establece que para la adaptación de la normativa de usos a la implantación de, entre otros: oficinas, comercial, dotaciones privadas, hostelería menor o servicios del automóvil deberá redactarse un documento de modificación del Plan Parcial, atendiendo a las tolerancias que devengan de la normativa del PGOU.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente documento de modificación puntual del PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL TAMBRE, tiene como finalidad adaptar la normativa del Plan Parcial a las nuevas normativas surgidas desde su aprobación definitiva en el año 1.992.

En este sentido, desde la aprobación definitiva del documento de Adaptación del Plan Parcial, han entrado en vigor distintas normas que afectan de manera fundamental a algunos aspectos de su contenido.

En este sentido, puede destacarse la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación y el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales; ambos posteriores a la entrada en vigor del documento de Adaptación del Plan Parcial.

También es importante tener en cuenta la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas; así como las normas medio ambientales como el Decreto 133/2008 de Incidencia Ambiental, normas sobre gestión de residuos etc. Todas ellas, de la misma manera que las anteriores, cuyas aprobaciones fueron posteriores a la normativa parcial, inciden en ella de manera fundamental.

Además de estas circunstancias, que ya de por sí justificaría la necesidad de producir una adaptación del documento, a raíz de la

aprobación definitiva del documento de Revisión del PXOU debería llevarse a cabo su adaptación en los términos de lo señalado en la Disposición Final Quinta de dicho documento que determina la necesaria "adaptación da normativa de usos que atienda á implantación do uso de oficinas, comercial, dotaciones privadas, hostelería menor, servicios do automóvil, y que determinará a modificación del Plan Parcial, atendiendo las tolerancias que devienen de la normativa del Plan Xeral."

Como consecuencia del diagnóstico de la situación actual que se ha llegado a cabo y cuyo contenido se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior de esta memoria, se hace preciso llevar a cabo una modificación normativa que permita adaptarla a la evolución que han experimentado las actividades económicas y productivas en estos últimos años, desde la entrada en vigor de la citada normativa.

Como consecuencia de ello se plantea en esta propuesta de modificación abordar situaciones como la unificación de los tipos de parcela, que facilitará abordar los nuevos procesos productivos surgidos del desarrollo tecnológico de estos últimos años y, asimismo solventará cuestiones como retranqueos, alineaciones o accesos a las parcelas.

El desarrollo de nuevas actividades económicas hace preciso la modificación de la figura del bloque representativo, permitiendo una mayor flexibilidad en su concepción y perdiendo el carácter de tal, para convertirse en un nuevo espacio representativo donde tendrán cabida estas nuevas actividades.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, tanto en lo relativo a las nuevas industrias derivadas del desarrollo tecnológico como a las nuevas actividades económicas, se hace preciso modificar la normativa de usos del Plan Parcial para adaptarla a estas nuevas circunstancias.

En este sentido, ya el propio documento de Revisión del PGOU prevé la adaptación de la normativa del Plan Parcial a los usos que en el mismo se contemplan, tal y como se ha expuesto anteriormente.

Por otra parte, se hace preciso abordar la problemática derivada de las plazas de aparcamiento necesarias para estas nuevas actividades económicas.

En esta línea, la evolución de los sistemas constructivos-estructurales permite considerar otras soluciones complementarias no previstas en el documento hoy vigente para resolver el cumplimiento de las exigencias de plazas de aparcamiento, al objeto de ubicarlas en otras plantas de la edificación, por ejemplo en la planta bajo cubierta, como terrazas transitables. De igual modo, el espacio de zona de retranqueo se podrá utilizar como plazas de aparcamiento en sótano y semisótano.

Otra situación que se hace preciso corregir es la relativa a los accesos a las parcelas, adaptando estos, tanto en su número como en sus dimensiones, a las necesidades de la actividad productiva.

Y relacionado, asimismo con la cuestión relativa a los accesos, se plantea también la necesaria adaptación de los tipos de cerramientos.

Por otra parte, la normativa del Plan Parcial no contempla la posibilidad de ejecución de plantas de semisótanos que, por el contrario, están previstas tanto en la normativa del PGOM como en los distintos planeamientos de desarrollo y que, responde a la necesidad

de dar cobertura legal a la realidad inexcusable de la existencia de parcelas cuya topografía no es regular.

MODIFICACIONES PROPUESTAS.-

ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS PARCELAS INDUSTRIALES

Se suprime el apartado 3-1 en el que se distinguen los tipos de parcelas.

3-2.- SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS

3-2-1. Segregación de parcelas.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m².

Las nuevas parcelas resultantes de la segregación deberán tener acceso y disponer de un frente mínimo de al menos 12 m., en contacto con la vía pública.

En las parcelaciones urbanísticas deberán cumplirse las determinaciones previstas en el artículo 18 del PGOM.

3-2-2. Agrupación de parcelas.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones, condicionado por necesidades vinculadas al desarrollo de la actividad.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en la presente normativa.

3-3.- RETRANQUEOS DE LAS EDIFICACIONES

Cualquiera de las edificaciones a realizar dentro de las parcelas se atenderá a los siguientes criterios de retranqueo:

- Retranqueos mínimos laterales de las edificaciones respecto a otras parcelas: Serán de tres metros para las parcelas de superficie superior a 7000 m² y sin retranqueo para las restantes.
- Retranqueos mínimos posteriores de las edificaciones respecto a otras parcelas: Serán de tres metros para las parcelas de superficie superior a 7000 m² y sin retranqueo para las restantes.
- Retranqueos mínimos de las edificaciones respecto a las alineaciones exteriores de las calles: Serán de cinco metros genéricamente, excepto para las parcelas denominadas en planos R1, R2, hasta la R24 que será de 10 metros en todos los casos.

Si el vial presenta alineaciones con frente de fachada consolidada, prevalecerá ésta sobre lo anteriormente señalado. Esta circunstancia resultará debidamente acreditada en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

3-4.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La composición y ordenación de los distintos elementos constructivos estará en función de las necesidades organizativas de la actividad, extremo que se justificará en el proyecto que se presente en solicitud de licencia, teniendo en cuenta la normativa sectorial de aplicación.

3-4-1.-Edificios para naves de fabricación y almacenaje.

Comprende los espacios dedicados al proceso de fabricación, almacenaje y tratamiento de productos industriales.

La altura de la nave vendrá determinada por las necesidades, debidamente justificadas en el proyecto, derivadas del desarrollo de la actividad.

La nave, en todo caso constará de una única planta, permitiéndose la construcción de una entreplanta interior con ocupación máxima de un tercio de la superficie total de la nave.

La entreplanta no podrá destinarse a usos diferentes a los que se desarrollan en la nave en la que se encuentre, no obstante se permitirá el uso de oficina vinculada a la actividad principal.

3-4-2.-Espacios representativos.

Son aquellos espacios dedicados a despachos, oficinas, salas de conferencias..., en general, aquellos en los que se llevan a cabo actividades distintas a las principales realizadas en la nave, tanto en el interior de las parcelas como formando parte de la edificación principal.

Su superficie construida sobre rasante no podrá superar el 50 % de la edificable en la parcela o la resultante de aplicar el número de plantas admitido a una banda de 10 metros de fondo en frente de parcela.

La altura máxima del espacio representativo será de tres plantas, con una altura máxima de coronación de doce metros; por encima de la última planta de forjado sólo se podrán instalar las maquinarias propias de las instalaciones especiales y ascensores, debiendo tener estar un tratamiento acorde con la estética general del edificio. A estos efectos, se considerará la rasante interior del retranqueo de la parcela, atendiendo a las particularidades topográficas existentes en el polígono.

Estos espacios representativos podrán ubicarse, en cualquier zona de la parcela cumpliendo las condiciones de la edificación señaladas en el punto 3-3 y las determinaciones del presente apartado.

El uso de oficinas puede estar desvinculado de la industria, siempre y cuando dispongan de accesos independientes y directos desde la vía pública.

Se permite el uso oficinas en cualquier planta del espacio representativo.

Se permite, asimismo, el uso comercial en planta baja del espacio representativo. El uso comercial ligado a la actividad principal, de venta mayorista, no tendrá limitación de superficie. El uso comercial de venta minorista, tendrá una limitación superficial de 300 m² destinados a dicho uso

A estos efectos no tendrá el carácter de uso comercial al por menor, los espacios destinados a la exposición de maquinaria o vehículos, en general.

3-4-3.-Espacios para aparcamientos.

Se distinguen dos tipos de aparcamientos: los correspondientes a los espacios libres exteriores y los realizados en los sótanos o cualquier otra planta de la edificación, incluidas las cubiertas transitables.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que determina el PGOM para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad sino también la de los servicios, almacenes y otros anexos, de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

No obstante, las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente modificación mantendrán la exención de la obligatoriedad de disposición de plazas de aparcamiento, en los términos previstos en la normativa anterior a esta modificación, hasta su substitución por una nueva edificación.

La construcción, dimensionado, características y demás condiciones relativas a la regulación de los aparcamientos subterráneos se regirán por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.

Se reservará un mínimo de plazas adaptadas correspondiente con las establecidas por el "Decreto 35/2000 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia".-

Cuando por razones geotécnicas, ordenaciones singulares, estructura catastral, entre otras, se acredite la imposibilidad de localización en la propia parcela de las plazas de garaje exigibles, podrá justificarse su resolución en parcela distinta situada en las inmediaciones de aquella.

3-4-4.- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, transformadores, tratamiento de agua, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño integrado ambientalmente.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H=1.5m$, siendo h =altura del edificio vecino más alto.

Además atendiendo a la actividad que se desarrolle en cada nave, podrán admitirse, con carácter excepcional, construcciones accesorias

justificadas en función de dicha actividad; así como las necesarias por cuestiones de vigilancia, de tratamientos medioambientales entre otras. Dichas construcciones se podrán situar en el espacio exterior libre de la parcela o sobre cubierta.

3-4-5.-Sótanos y semisótanos.

3-4-5a. Sótanos

Se permite la construcción de sótanos con el uso exclusivo de garajes, almacenes e instalaciones técnicas de la edificación (sala de calderas, etc.). No permitiéndose en ellos la realización de ninguna actividad productiva o laboral.

La cara inferior del forjado no podrá sobresalir en ningún punto de la parcela más de 0,60 m sobre la rasante del terreno.

La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,30 metros. Los sótanos podrán ocupar en planta la misma superficie que la parcela.

Recibirán un tratamiento superficial en base a espacio libre de aparcamiento o como espacio ajardinado cubierto con un espesor mínimo de 60 centímetros de tierra vegetal y convenientemente ajardinada.

3-4-5b. Semisótanos

Se permite la construcción de semisótanos, entendiéndose por tal, aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,60 metros por debajo de la rasante, tiene el techo a más de 0,60 por encima de dicha rasante.

Se permiten actividades laborales eventuales en los semisótanos, vinculadas a la actividad principal de la planta baja. En este supuesto la planta semisótano deberá estar unida a la planta baja, por escaleras con un ancho mínimo de 1 m. cuando tengan utilización por el público.

La altura libre de los semisótanos no será inferior a 2,50 metros.

Las plantas de semisótano se limitarán a la ocupación señalada por el artículo 3.3.

Los accesos a sótano y semisótano se harán en el interior de las parcelas, sin ocupación del espacio público.

Las plantas bajas, semisótanos y sótanos, tendrán la consideración de tales siempre en referencia a la rasante de la parcela respecto a la vía o vías a la que el edificio de frente y en el punto medio de la fachada, en la totalidad del fondo edificable.

3-5.-ACCESOS A LAS PARCELAS.

Todas las parcelas tendrán garantizado su acceso desde vía pública en un ancho máximo de 6 m. En caso de tener frente a dos vías podrán tener un acceso desde cada una. El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El ayuntamiento podrá permitir un número mayor de accesos o un hueco mayor de 6 m en los casos que considere justificado en función de los requerimientos de la propia actividad productiva.

3-6.- CONDICIONES DE USO.

Dentro de las parcelas se permiten exclusivamente los usos definidos en la ordenanza de usos como:

- Industrial en todos sus grupos y en todas sus categorías, a excepción de la Categoría 4ª que requerirá previa aprobación del Ayuntamiento en base a su especificidad.
- Oficinas, en las condiciones establecidas en el artículo 110 del PGOM.
 - o El uso de oficinas podrá desarrollarse en las entreplantas de las naves siempre que dicho uso esté vinculado a la actividad desarrollada en la misma.
 - o También podrá desarrollarse en los espacios representativos.
- Comercial: categoría 2º.-
 - o El uso comercial mayorista podrá desarrollarse sin limitación de superficie, cuando esté ligado o sea la actividad principal de la nave.
 - o El uso comercial minorista tendrá una limitación superficial de 300 m2 en el espacio representativo, en planta baja.
- Garaje Aparcamiento: categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Docente.

ORDENANZAS ESPECIALES

3-7.-ORDENANZA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TÉCNICOS.

Comprende esta ordenanza a la parcela señalada en planos, y en la que actualmente se halla la depuradora del polígono. La cual se halla vinculada por el P.G.O.U.-89 al "Sistema de Infraestructuras de Servicios Técnicos", siendo por tanto los usos permitidos los referidos a los "Servicios Técnicos de Electricidad, Abastecimiento de Agua, Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales y otros".

Su regulación se atenderá a las siguientes condiciones:

-Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios se considerarán y sistematizarán como espacios libres verdes.

-Solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

3-8. -ORDENANZA DEL CENTRO CÍVICO COMERCIAL ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS

Corresponde esta ordenanza a la parcela señalada en planos y cuya numeración es: 95-96-97-98.

La edificación se situará sobre la parcela neta resultante de las cesiones correspondientes al viario público de acceso al cementerio de Boisaca y la cesión correspondiente a Reserva Viaria en el nudo de acceso al Polígono del Tambre, según se refleja en los planos.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los límites de la parcela neta definida en el apartado anterior será de tres metros, excepto en los frentes que den a las vías públicas del polígono.

El viario interior de la parcela así como los espacios libres ajardinados, etc. tendrán la consideración de espacios privados.

Dado lo singular de la edificación a realizar no se fijan criterios compositivos de alineaciones, organización de volúmenes, etc. si bien el carácter de las edificaciones a realizar dentro de dicha parcela deberá ser unitario en su diseño. Produciendo una imagen., de conjunto, independientemente de que se segregue en volúmenes y usos diferentes.

La altura máxima de la edificación no excederá en todo caso de 40 metros, medidos sobre cualquier punto de la rasante del terreno en que la edificación se halle situada.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de 16.350 metros cuadrados.

Se permite la edificación bajo rasante con la tolerancia de usos permitida por las ordenanzas de uso de esta normativa.

La edificación bajo rasante que no ocupe en planta espacio coincidente con la edificación sobre rasante, deberá tener un tratamiento de

espacio público pavimentado, o de espacio ajardinado con una capa de tierra vegetal no inferior a 60 centímetros.

Los usos permitidos dentro de la parcela son los siguientes:

- sanitario
- Hotelero -Categoría 1ª.
- Comercial - Categoría 1ª, 2ª Y 3ª.
- Industrial -Categoría 1ª
- Docente
- Salas de Reunión
- Socio-Cultural
- Deportivo
- Garaje Aparcamiento-Excepto Categ. 1ª

Los usos Hotelero y de Oficinas definidos en el apartado anterior estarán limitados por las siguientes condiciones, que establecerán la proporción máxima de dichos usos en relación a la superficie construida total bajo rasante y sobre rasante:

a.-El uso Hotelero no podrá sobrepasar el 35 % de la superficie total construida bajo rasante y sobre rasante.

b.-El uso de Oficinas no podrán sobrepasar el 25 % de la superficie total construida bajo rasante y sobre rasante.

ORDENANZAS GENERALES

3-9.- CIERRE DE LAS PARCELAS

Se establece el límite del cierre en las alineaciones de los frentes de fachada y en el resto de los linderos de las parcelas en las que resulta de obligado cumplimiento el retranqueo de la edificación.

- Consistirá en un cerramiento tipo, aunque podrán proponerse otras alternativas, justificadas en función de la actividad a desenvolver en la edificación, que serán valoradas por la Administración. Podrá excepcionarse el cumplimiento de la condición de cierre de parcela si resulta debidamente justificada la imposibilidad de su materialización por necesidades derivadas del desarrollo de la actividad. En estos supuestos, no obstante, deberá delimitarse debidamente el espacio público del privado.
- Los cierres de separación entre diferentes parcelas serán de obra hasta 0,50 metros y por encima de la parte oscura o maciza, hasta una altura máxima total de 2,50 metros, serán de material metálico, o madera calada o similar.
- Los cierres ejecutados en ladrillo, bloque, o materiales similares deberán ser debidamente revestidos y pintados.

Cuando las diferencias de cota entre los extremos de una parcela sea superior a 1 m., el cierre deberá escalonarse en los tramos que se considere necesarios, para seguir respetando la altura máxima en todos sus puntos.

Se excluye de estas prescripciones a la parcela correspondiente al Centro Cívico.

3-10.- AGUAS RESIDUALES

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de cantidad de los efluentes industriales ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° 40° en el punto de descarga.

2) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medias sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

3) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada de una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben

tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

10) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Temperatura 35° C.
- PH 6,5 a 9,5
- Materiales de suspensión 250mg/l.
- DBO5 500 mg/l.
- DQO 1.500 mg/l.
- N (Kjeldahl) 10 mg/l.
- Fluoruros (en F-) 10 mg/l.
- Sulfuros (en S²⁻) 1 mg/l.
- Sulfatos (en SO³⁻) 400 mg/l.
- Cianuros (en Cn-) 0,5 mg/l.
- Arsénico (As) 0,2 mg/l.
- Cadmio (Cd) 0,1 mg/l.
- Cromo (Cr³⁺) 2 mg/l.
- Hierro (Fe) 10 mg/l.
- Mercurio (Hg) 0,01 mg/l.
- Níquel (Ni) 2 mg/l.
- Plomo (Pb) 0,5 mg/l.
- Cobre (Cu) 1 mg/l.
- Zinc (Zn) 2 mg/l.
- Aceites y grasas 100 mg/l.
- Hidrocarburos 20 mg/l.
- Fenoles 1 mg/l.

- Cloro activo 3 mg/l.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de agua no proveniente de la red de abastecimiento, a efectos de dilución, con el fin de satisfacer esas limitaciones, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

12) La D.B.O. (Demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg/l, de oxígeno disuelto absorbido, en 5 días a 18° C. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

13) En todo caso, cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las normas urbanísticas de la localidad, sometiendo al Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación, en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

3-11.-ACTIVIDADES SOMETIDAS A AUTORIZACIÓN AMBIENTAL.-

3-11-1.-Evaluación de incidencia ambiental.

Aquellas actividades de uso industrial reguladas por el Decreto 133/2008 de Evaluación de Incidencia Ambiental en Galicia, se atenderán a las especificaciones contenidas en dicha normativa-

Las industrias conceptuadas como peligrosas, podrán no ser autorizables según decisión municipal, que deberá fundamentarse en la perturbación que pueda generar la actividad pretendida en el entorno.

3-11-2.-Regulación del ruido.

Se atenderá a lo dispuesto en CTE DB-HR y la Ley 7/1997 de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Galicia, Decreto 150/1999 (Galicia), de 7 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica y el Decreto 320/2002 (Galicia), de 7 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las Ordenanzas Tipo sobre Protección contra la Contaminación Acústica.

3-12-3.-Regulación de los residuos.

Se atenderá a lo dispuesto en CTE DB-HS, al Decreto 174/2005, do 9 de junio, por el que se regula el Régimen Jurídico de la Producción y Gestión de Residuos y el Registro General de Productores y Gestores de

Residuos de Galicia; así como al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

3-13.-MEDIDAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y TOLERANCIA DEL NIVEL DE RIESGO DE LAS ACTIVIDADES.

A los efectos de los sistemas de protección contra incendios, debe aplicarse las determinaciones contenidas en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales y el CTE DB-SI.

3-14.- REGULACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

Se atenderá a lo dispuesto en CTE-DB SUA, a la Ley 8/1997, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Galicia y el Decreto 35/2000, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

4- ORDENANZAS DE USO

En este artículo se establece la regulación específica de los distintos usos permitidos en las ordenanzas de aplicación.

4-1.- REGULACIÓN DE USO HOTELERO

Se permite el uso hotelero en categoría 1ª y de conformidad con las condiciones establecidas en el art. 108 de las normas reguladoras del Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela y a lo establecido en la normativa autonómica aplicable.

4-2.- REGULACIÓN DEL USO COMERCIAL

Se permite el uso comercial en categoría 2ª y de conformidad con las condiciones establecidas en el art. 109 de las normas reguladoras del General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela.

4-3.- REGULACIÓN DEL USO OFICINAS

Se permite el uso oficinas en las condiciones establecidas en el art. 110 de las normas reguladoras del Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela.

4-4.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL DEFINICIÓN y CLASIFICACIÓN

Se permite el uso industrial en las condiciones establecidas en el art. 112, 113, 114, 115 y 116 de las normas reguladoras del Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela, incluyendo lo dispuesto en dicha normativa en relación con los almacenes de productos derivados de la actividad.

4-5.- REGULACIÓN DEL USO SALAS DE REUNIÓN

Se permite el uso salas de reunión en las condiciones establecidas en el art. 111 de las normas reguladoras del Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela.

4-6.- REGULACIÓN DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

Se permite el uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil en categoría 2ª, 3ª, 4ª e 5ª y de conformidad con las condiciones establecidas en el art. 117 de las normas reguladoras del Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela. En el supuesto de edificaciones y cierres consolidados en la actualidad, se admitirá, previa justificación, las dimensiones por plaza exigidas en el PGOU del año 1989 de 2,20 por 4,50 metros.

4-7.- REGULACIÓN DE LOS RESTANTES USOS

Las instalaciones dedicadas a usos, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, religioso, deportivo y recreativo, se regularán por la normativa sectorial aplicable, sin perjuicio del necesario cumplimiento de las determinaciones de cada ordenanza particular y las condiciones de uso establecidas en las presentes normas.

Las instalaciones dedicadas a servicios urbanos y de administración pública definidas en la tipificación de usos de las presentes normas, se atenderán a lo establecido en las mismas para la actividad industrial o terciaria que, en su caso, desarrollen.

5.- ORDENANZA ESPECIAL DE LA CIUDAD DEL TRANSPORTE

1.- Se establece esta Ordenanza en el ámbito definido en los planos adjuntos, se identifica como "Ciudad del Transporte" del Polígono del Tambre. Está formado por tres parcelas originales de Plan Parcial del Polígono de Tambre: 259, 260, 261a. con una superficie total de 49.157 m². La edificación se concreta en las cinco manzanas grafiadas en plano adjunto y separadas por viales.

El sistema viario indicado se desarrollará mediante el correspondiente proyecto que aborde las obras necesarias para la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento; asimismo, deberá procederse a la cesión del terreno destinado a viario público, presentando la correspondiente escritura pública que se acompañará de un plano en el cual se refleje la superficie objeto de cesión. Tanto esta cesión como la recepción de la urbanización, serán requisitos necesarios y previos al otorgamiento de licencia.

2.- Parámetros:

2.1.- Tipología edificatoria: se distinguen dos tipos de construcciones:

2.1.1.- Edificios destinados a naves, identificadas en los planos con el número 2; se deberá cumplir con lo especificado en el apartado 3.4.1, salvo lo relativo a la altura de la nave que no podrá exceder de 9 m.

2.1.2.- Espacios representativos, situados en las cabezas suroeste de las naves, identificados en los planos con el numero 1, su altura máxima no superará las tres plantas sobre rasante; para el resto de los parámetros o determinaciones se deberán cumplir aquellos definidos en el apartado 3.4.2.

2.2.- Ocupación en parcela: podrá ocuparse el 100 % del ámbito definido por las alineaciones marcadas para cada manzana.

2.3.- Segregación de parcelas: se prohíben nuevas segregaciones de parcelas en el ámbito.

3.- Usos: los establecidos en el P.P. del Polígono de Tambre en la Ordenanza Parcelas Industriales

Pablo Costa Buján
Arquitecto Coordinador.

José Fernando Añón Pose
Arquitecto

Abelardo Díaz Pérez.
Arquitecto.

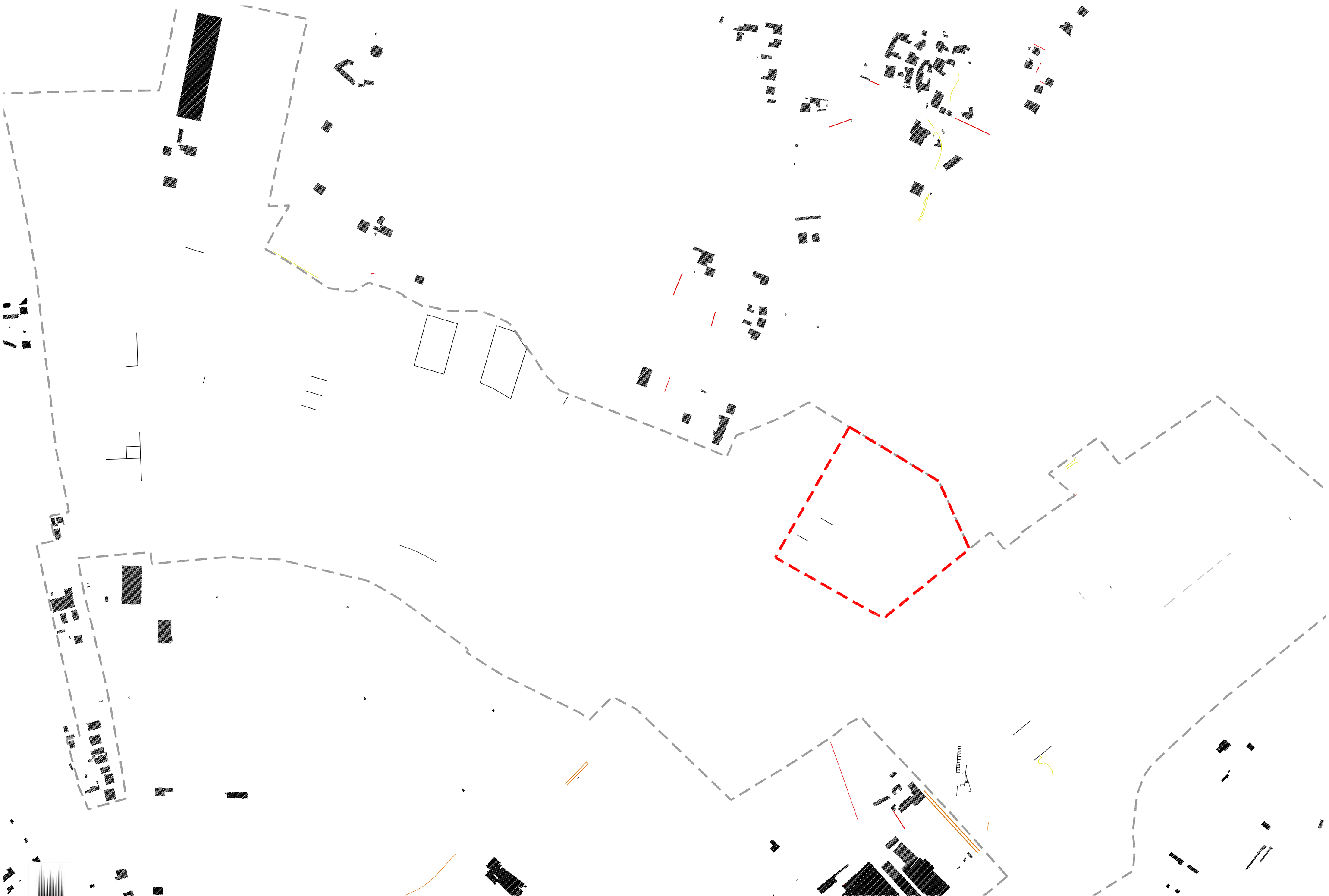
CUADRO RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS EMPRESAS DEL POLÍGONO DEL TAMBRE

ORDENANZAS REGULADORAS	NO CUMPLEN n°/total	EMPRESAS																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Parcela		906	457	590	3960	7756	7452	557	1096	633	4315	444	1800	935	3986	2193	2042	1914	1180	5608	5663	7436	7436	7059
3.1																								
3.2	1/23															NO								
3.3																								
3.4.1																								
3.4.2	10/23					NO	NO			NO		NO				NO	NO			NO	NO		NO	NO
3.4.3																								
3.4.4																								
3.4.5	2/23					NO	NO																	NO
3.5	9/23		NO		NO			NO			NO					NO		NO	NO		NO	NO		
3.6	4/23															NO					NO	NO	NO	
3.7	6/23					NO		NO								NO					NO	NO	NO	NO
3.8.1	9/23		NO			NO				NO					NO		NO			NO	NO		NO	NO
3.8.2	7/23	NO					NO	NO		NO					NO							NO	NO	NO
3.8.3																								
3.8.4																								NO
3.8.5	1/23									NO														
3.9																								
3.10																								
3.11	16/23		NO	NO			NO	NO	NO	NO		NO			NO	NO	NO		NO	NO	NO	NO	NO	NO
3.12																								
3.13																								
3.14.1																								
3.14.2	23/23	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
3.14.3	4/23	NO		NO															NO			NO		
3.14.4	23/23	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
4.1																								
4.2																								
4.3.1																								
4.3.2	2/23					NO(*)	NO																	
4.3.3																								
4.4.1	6/23	NO	NO	NO			NO		NO										NO					
4.4.2	4/23								NO								NO					NO	NO	
4.5.1																								
4.5.2																								
4.5.3																								
4.5.4	23/23	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)	NO(*)
4.5.5	9/23	NO		NO				NO	NO	NO		NO				NO		NO				NO		
4.6																								
4.7	4/23		NO				NO(*)				NO(*)								NO(*)					
4.8																								

Pablo Costa Buján
Arquitecto Coordinador

José Fernando Anón Pose
Arquitecto

Abelardo Díaz Pérez
Arquitecto



- 1 BLOQUES REPRESENTATIVOS
- 2 NAVES
- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN

