



CIMEX

PROYECTOS LOGÍSTICOS, S.A.

Rambla Catalunya, 98 6º planta
93 4872120 - BARCELONA

cimex@cimex-sa.com

www.cimex-sa.com



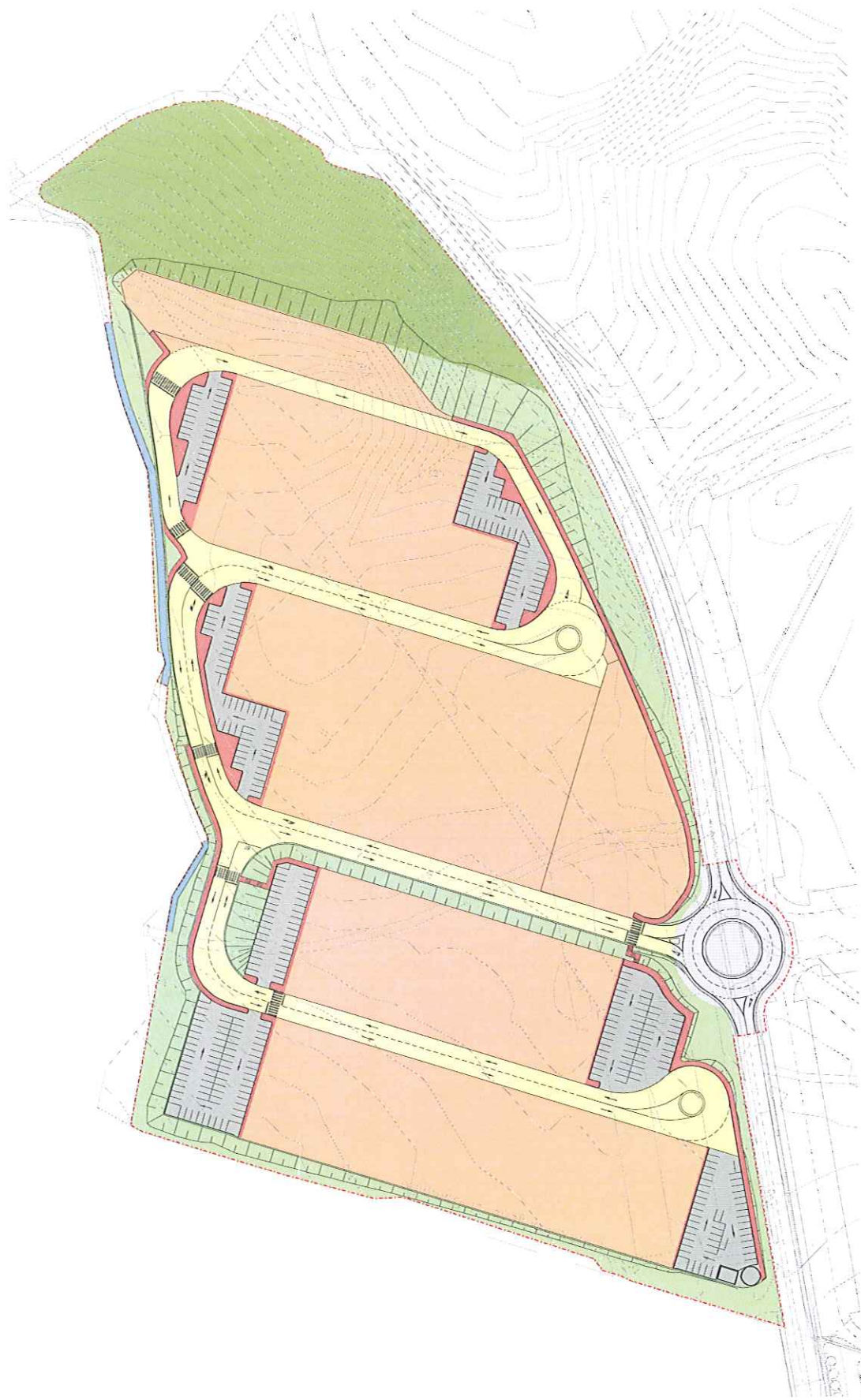


XESTUR PONTEVEDRA

CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA
Dirección Xeral de Transportes



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO



PROYECTO SECTORIAL DE CENTRAL DE TRANSPORTES
EN EL T.M. DE PONTE CALDELAS (PONTEVEDRA)

JUNIO 2.002

DOCUMENTO Nº 1 - MEMORIA Y ANEJOS
DOCUMENTO Nº 2 - PLANOS



ANEJO N° 5: ORDENANZAS REGULADORAS

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Ámbito de aplicación

Estas ordenanzas son de aplicación en la totalidad del ámbito del Proyecto Sectorial del Centro de Transportes de Pontevedra, según queda definido en la documentación gráfica del mismo.

Art. 2. Marco legal de referencia.

El marco Legal de referencia del presente Proyecto Sectorial se establece en el Decreto 80/2000, de 23 de Marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de ámbito supramunicipal.

En el ámbito urbanístico, para todo aquello que no esté expresamente regulado en el presente articulado o ser de dudosa interpretación, serán de aplicación las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ponte Caldeas, puesto que no contradicen lo dispuesto en el planeamiento sectorial.

Art. 3. Definición de conceptos

El presente Proyecto Sectorial incorpora en todos sus términos las definiciones generales recogidas en el articulado de las Normas Subsidiarias de Ponte Caldeas.

Por tanto, siempre y cuando no queden expresamente definidos en estas ordenanzas, los conceptos que se emplean son los definidos en la normativa de las NN. SS. de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 4. Desarrollo del Proyecto

El desarrollo de este Proyecto Sectorial se realizará de acuerdo a las determinaciones que en él se definen, pudiéndose redactar Estudios de Detalle y Proyectos de Parcelación, caso de que fuese necesario, que en todo caso respetarán las determinaciones del Proyecto Sectorial.

Art. 5. Estudios de Detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle para completar o adaptar determinaciones establecidas en el presente Proyecto Sectorial. Su contenido se limitará a prever o reajustar alineaciones y rasantes o a ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Proyecto. Será necesario redactar Estudios de Detalle en los casos en que las ordenanzas particulares de zona así lo indiquen.

Art. 6. Modificaciones

Las modificaciones del presente Proyecto Sectorial tendrán que respetar lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley del Suelo de Galicia. Las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas por la mejor adaptación sobre el terreno que no supongan modificaciones a la superficie y, por lo tanto, a la edificabilidad de las parcelas, superiores al 3%, no se considerarán modificación del Proyecto Sectorial.

Art. 7. Calificación del Suelo

El presente Proyecto Sectorial califica el suelo en los siguientes tipos:

1. Zona Industrial y Comercial
2. Espacios libres de uso público
3. Sistema viario
4. Sistemas Generales

Art. 8. Generalidades

El presente Proyecto Sectorial incorpora en sus determinaciones todas las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del municipio, con la excepción de aquellas que estén en contradicción con las que se relacionan a continuación.

Art. 9. Definición de conceptos

esta se subdividirá en los planos necesarios a diversa cota, que permitan considerar cada parte de planta como planta baja.

1. Alineación de vial:
Línea que separa la vialidad de titularidad pública del espacio privado.
2. Altura reguladora máxima:
Es la altura que pueden tener las edificaciones, y se medirá desde la cota de pavimento de planta o plantas que en cada punto tengan la consideración de plantas bajas, hasta la cara superior del último techo o elemento estructural de cubierta. Por encima de la altura reguladora máxima solamente se permitirán los elementos de formación de pendientes de la cubierta y los elementos técnicos de las instalaciones del edificio.
3. Número máximo de plantas:
Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora.

Se han de respetar conjuntamente estas dos condiciones: altura y número de plantas.
4. Planta baja:
Es el piso o parte de piso que reúne las condiciones que a continuación se especifican:
 - Por alineación de vial:
Para situar la cota del pavimento de planta baja se tomará como referencia la rasante de la acera a la cual da frente la fachada delantera. La cota del pavimento tendrá que situarse entre 1,50 m por encima y 0,60 m por debajo de los puntos de máxima y mínima rasante, respectivamente.

Cuando, de acuerdo con la aplicación de esta condición y debido a la pendiente del vial, exista más de una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos, tendrá la consideración de planta baja para cada parcela, la de la posición inferior.
 - Por ordenación según galibo máximo:
Tendrá consideración de planta baja aquella cuyo pavimento queda situado a 1,50 m, como máximo, por encima de la cota del terreno definitivo nivelado o no. Cuando, debido a la pendiente no puedan cumplirse estas condiciones en todas las partes de una misma planta,

5. Planta sótano:
Es la situada por debajo de la planta que tenga la consideración de planta baja, tendrá una altura mínima de 2,50 m. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho, oficina ni otro que exija una permanencia continuada de personal en esta planta.
6. Planta piso:
Se entenderá por planta piso toda planta edificada situada por encima de la planta baja.
7. Ocupación de parcela:
Es el porcentaje que mide la máxima ocupación de la parcela por la edificación. Contarán también en la ocupación de la parcela, la proyección vertical sobre el terreno de todos los cuerpos y elementos salientes del edificio, a excepción de los voladizos, aleros o marquesinas de cubierta que sirvan solamente para resguardarse de la lluvia o la insolación.
8. Perímetro máximo de ocupación:
Es aquel límite dentro del cual se ha de inscribir la edificación sin que ninguna parte de ésta sobresalga.
9. Altura libre o útil:
La altura libre o altura útil es la distancia que hay del suelo al techo en el interior de un local construido.
10. Edificaciones auxiliares:
Se definen como edificaciones auxiliares o anexas, las edificaciones independientes de la principal, cuyo uso está ligado al de ésta.
11. Espacios no edificables:
Se definen como espacios no edificables el suelo libre destinado a aparcamiento, viales interiores o jardines, que rodea las edificaciones y cuya titularidad es privada.

12. Retiros:

Es la distancia que, medida desde los límites de la parcela hacia dentro, definen unas franjas de superficie de ésta que no pueden estar ocupadas por la edificación ni utilizadas para el almacenaje.

de 2,00 m podrán completarse con material calado, reja, hilo, etc., con un porcentaje de huecos no inferior al 7%, y/o vegetación de arbustos. En todo momento se tendrá que asegurar la buena imagen y conservación de la valla. No se admitirán celosías cerámicas o de hormigón. Si debido a la pendiente de la calle, se ha de escalar la valla, ésta no superará en ningún punto la altura de 2,50 m.

Art. 10. Determinaciones comunes

6. Edificaciones auxiliares:

No se admitirán edificaciones auxiliares diferentes a la principal que supongan un aumento del porcentaje máximo de ocupación y del índice de edificabilidad establecido. Se consideraran como excepción, las casetas de control de acceso de las parcelas cuando éstas sean valladas.

2. Altura máxima:

Es la altura que pueden tener las edificaciones y se medirá desde la cota del pavimento de planta o plantas que en cada punto tengan la consideración de plantas bajas, hasta la cara superior del último techo o elemento estructural de cubierta.

7. Espacios no edificables:

Los espacios libres interiores de las parcelas podrán ser utilizados para estacionamientos, muelles de carga, descarga y maniobra.

La altura máxima de la edificación se establece en cada ordenanza. Por encima de esta altura solamente se permitirán los elementos de formación de las pendientes de la cubierta plana o inclinada y los elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

En los espacios libres no se permite el almacenamiento, y se destinarán a patios de maniobra y estacionamiento.

Se ajardinarán todos los espacios libres que no tengan una función concreta.

3. Altura de las plantas:

La altura libre mínima en los locales que vayan a ser ocupados por personal, será de 2,50 m.

En todo momento se tendrá que asegurar la buena imagen y conservación de los espacios libres ajardinados o no.

La altura libre mínima en planta sótano será de 2,50 m.

4. Planta sótano:

- a) Se permite la construcción de sótanos o semisótanos con la misma ocupación que la planta baja.
- b) No se permite en planta sótano el uso de vivienda ni la de locales de uso permanente de personal.
- c) Las plantas sótanos no se computarán en la edificabilidad permitida para cada parcela.

Art. 11. Condiciones de uso

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Ponte Caldeas, en todas y cada una de las parcelas (a excepción de las cedidas para zonas libres), estarían permitidos todos los usos relacionados con el almacenamiento, transporte, logística, etc.... y comercial y oficinas siempre que dichas actividades estén ligadas a las de la actividad principal.

5. Vallas:

La valla será unitaria para todo el Polígono. Se realizarán con material opaco o macizo hasta una altura máxima de 0,45 m; por encima de la parte opaca o maciza y hasta una altura máxima

Art. 12. Ordenanzas particulares

La Ordenanzas de carácter general se complementan con las particulares de cada parcela. Para cada una de éstas se determinan las condiciones de volumen, altura, usos, etc., en los siguientes artículos. La denominación de las mismas es la siguiente:

- Ordenanza 1. Parcelas 1 a 4.
- Ordenanza 2. Parcela 5.
- Ordenanza 3. Parcela 6.
- Ordenanza 4. Sistema local privado.
- Ordenanza 5. Espacios libres de uso público.
- Ordenanza 6. Sistema viario.

DETERMINACIONES PARA LAS ZONAS

Art. 13. Ordenanza 1. Zona de Transporte y Logística (Parcelas 1 a 4)

1. Tipo de edificación:
Edificios industriales.
2. Parcelación:
La parcelación que se propone para la zona consta de 4 parcelas.

Se plantean tres posibles modalidades de parcelación para cada una de ellas, a saber:
 - 2.1. Parcela unitaria utilizada por una sola empresa.
 - 2.2. Parcela unitaria en cuanto a edificación pero compartida por varios propietarios.
 - 2.3. Segregación de la parcela en varias parcelas de acuerdo a los requerimientos propios de las empresas que se instalen. En este caso será necesaria la redacción del correspondiente proyecto de parcelación.

Dentro de las parcelas se distingue entre el suelo ocupado por las naves y patios de maniobra.

3. Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la parcela para la edificación se fija en el 75% para las parcelas 1 y 2, y el 70% en las parcelas 3 y 4.

4. Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima de la parcela será la siguiente:

- Parcela nº 1 y 2 0,75 m² de techo por 1,00 m² de suelo
- Parcela nº 3 0,70 m² de techo por 1,00 m² de suelo
- Parcela nº 4 0,80 m² de techo por 1,00 m² de suelo

5. Retiros:

Los edificios se tendrán que separar un mínimo de 10 m respecto de los límites de la parcela cuando éste dé a un vial, pudiéndose reducir a 0 esa distancia cuando el límite de la parcela dé a una zona de aparcamiento público o una zona de verde privado.

6. Altura máxima:

La altura máxima se establece en 11,00 m con las condiciones señaladas en el artículo 10 de estas ordenanzas.

7. Sótanos:

Se permite la construcción de sótanos o semisótanos con la misma ocupación que el resto de la edificación.

8. Usos admitidos:

Naves y patios de maniobra para el desarrollo de actividades industriales, comerciales, de taller, almacenaje y transportes, vinculadas directamente al sector de la automoción y del transporte que constituyen el objeto principal de la actuación. Se permitirá asimismo, el uso de garaje - aparcamiento.

9. Oficinas:

Se admite sólo las oficinas o despachos propios de cada establecimiento industrial.

10. Construcciones auxiliares:
Las construcciones auxiliares o anexas, independientes de la principal, únicamente se admitirán siempre que no superen el porcentaje máximo de ocupación y el índice de edificabilidad establecido, guardando además las distancias a viales o límites de parcela establecidos en el punto 5 de esta ordenanza.
11. Compartimentación:
Los edificios que sean compartimentados respetarán las condiciones generales y particulares de la edificación y de ordenación fijadas en estas ordenanzas.
El módulo mínimo de compartimentación se fija en 360 m².
Los patios de maniobra, que no podrán ser compartimentados físicamente, serán de uso exclusivo de cada módulo.
12. Vallado:
Las parcelas no podrán ser valladas a excepción de aquellas que tengan un solo usuario.
La valla, que será de las mismas características que la que rodea el complejo, seguirá los límites de la parcela, a excepción del lado de la misma adyacente a un vial público, en el que se deberá retranquear 1,50 m hacia el interior, con el fin de establecer un arcén en el vial.
13. Determinaciones comunes para la edificación industrial:
13.1. Cada edificación constituirá siempre un conjunto arquitectónico, con independencia de su posible construcción por fases. El proyecto de la edificación definirá las dimensiones, formas, elementos estructurales, cerramientos y acabados del conjunto, así como el destino y la urbanización de los espacios libres.
13.2. Los espacios libres de las parcelas no destinados a aparcamientos o patios de maniobra, serán ajardinados y requerirán un proyecto que acompañará al de la edificación.
13.3. En el conjunto de la altura reguladora máxima no se incluyen las alturas de chimenea, antenas y aparatos o instalaciones especiales necesarias para las funciones de la actividad a desarrollar, siempre que no supongan un incremento de la edificabilidad permitida.

13.4. Los elementos identificativos se realizarán con arreglo a la normativa interna del centro.

13.5. Los espacios destinados a aparcamiento podrán ser cubiertos con elementos de protección abiertos por todos lados, que no impliquen una obra permanente de edificación.

14. Potencia:
Se limita la potencia a un máximo de 125 w por m² de nave almacén.

Aquellas empresas que necesiten una potencia superior, preverán sus propias fuentes de alimentación para cubrir el exceso.

Art. 14. Ordenanza 2. Parcela nº 5

1. Tipo de edificación:
La parcela está destinada a la construcción de un aparcamiento privado de camiones en el que cada plaza contará con un boxeo o caseta de servicio.
2. Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será del 15% de la superficie de la parcela. El resto de la parcela se destinará a aparcamiento de camiones, aceras peatonales y zona verde privada.
3. Edificabilidad máxima:
La edificabilidad máxima de la parcela será de 0,15 m² de techo por cada 1,00 m² de suelo.
4. Altura máxima:
La altura máxima se fija en 3,00 m.
5. Sótanos:
No se permite la construcción de sótanos.

6. Retiros:
Las edificaciones se podrán ajustar al límite de la parcela siempre que éste linde con zonas verdes.
7. Usos:
Se permiten los usos de aparcamiento de camiones, más aquellos que se deriven del mantenimiento de los vehículos a los que da servicio.
8. Aparcamiento:
Dado que la parcela se destina a aparcamiento de camiones y que las edificaciones que se permiten son almacén de los complementos del camión, y por tanto no permiten la estancia continuada de personal, se considera que dichas superficies edificadas no deben computar para la dotación de plazas de aparcamiento de turismos.

Art. 15. Ordenanza 3. Parcela n° 6

1. Tipo de edificación:
La parcela está destinada a la implantación de un equipamiento privado que da servicio a las personas y vehículos de las empresas ubicadas en el Centro de Transportes más aquellos exteriores que puedan tener una permanencia temporal en el mismo. Por tanto, las edificaciones podrán ser aisladas o adosadas y adecuadas a su uso específico.
2. Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será del 50% de la superficie de la parcela. El resto de la parcela se destinará a vialidad privada, aparcamientos, zona de estacionamiento y repostaje y zona verde privada.

3. Edificabilidad máxima:
La edificabilidad máxima de la parcela será de 0,60 m² de techo por cada 1,00 m² de suelo.
4. Altura máxima:
La altura máxima se fija en 7,00 m, correspondientes a 2 plantas

5. Sótanos:
Se permite la construcción de sótanos con la misma ocupación que el resto de la edificación.
6. Retiros:
Dada la proximidad de esta parcela a la carretera provincial de Reigosa – Pintos, se respetarán las distancias establecidas por la normativa vigente relativas a la separación de las edificaciones de la línea blanca de la carretera.
7. Usos:
Se permiten los siguientes usos:
- Industria escarparte de actividades comerciales vinculadas con el sector de automoción y del transporte.
 - Usos terciarios.
 - Uso de oficinas.
 - Hostelería.
 - Característicos de las Estaciones de Servicio tales como surtidores de carburante, limpieza de vehículos y comercial (Caja y Mini-Market).
 - Docente.
8. Aparcamiento:
Se preverán las plazas de aparcamiento de turismos necesarias en función de las actividades que se instalen y que no queden cubiertas por las públicas.

Art. 16. Ordenanza 4. Sistema local privado

Corresponde a los espacios libres ubicados en el perímetro de la actuación y conformación del talud interior de la plataforma superior, por lo que no se permitirá sobre él ninguna actuación salvo la plantación de una zona ajardinada.