

## Índice

<b>0.- INTRODUCCIÓN:</b> .....	<b>5</b>
<b>1.- TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES Y REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE DE LA PLISAN 1</b> .....	<b>5</b>
ART. 1.1.1. ÁMBITO.....	5
ART. 1.1.2. OBJETO DEL PROYECTO SECTORIAL.....	5
ART. 1.1.3. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LA NORMATIVA.....	5
ART. 1.1.4. CALIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA PLISAN.....	5
ART. 1.1.5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SISTEMA GENERAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE.....	6
ART. 1.1.6. EXENCIÓN DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA.....	6
ART. 1.1.7. OBRAS EXENTAS DE CONTROL MUNICIPAL PREVENTIVO.....	6
ART. 1.1.8.....	6
ART. 1.1.9. EFICACIA.....	6
ART. 1.1.10. MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO SECTORIAL.....	6
ART. 1.1.11. CADUCIDAD.....	6
ART. 1.1.12. RÉGIMEN SANCIONADOR Y DE REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD.....	7
ART. 1.1.13. RÉGIMEN TRANSITORIO.....	7
<b>2.- TÍTULO SEGUNDO: REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE DE LA PLISAN</b> .....	<b>8</b>
<b>SECCIÓN 2.1. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y ORDENACIÓN</b> .....	<b>8</b>
ART. 2.1.1. ORDENACIÓN DEL SUELO.....	8
ART. 2.1.2. PRINCIPALES MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO.....	8
ART. 2.1.3. SISTEMA GENERAL VIARIO, INFRAESTRUCTURAL Y PAISAJÍSTICO.....	8
ART. 2.1.4.....	9
ART. 2.1.5.....	9
ART. 2.1.6. EQUIPAMIENTOS.....	9
ART. 2.1.7.....	9

ART. 2.1.8.	CESIONES DEL SUELO.....	9
<b>SECCIÓN 2.2.</b>	<b>DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL.....</b>	<b>10</b>
ART. 2.2.1.	ORGANISMOS ACTUANTES.....	10
ART. 2.2.2.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	10
ART. 2.2.3.	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.....	11
ART. 2.2.4.	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.....	11
ART. 2.2.5.	OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	14
ART. 2.2.6.	URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.....	14
<b>3.-</b>	<b>TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL.....</b>	<b>15</b>
<b>SECCIÓN 3.1.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>15</b>
ART. 3.1.1.	CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS RELACIONADAS CON LAS VÍAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	15
ART. 3.1.2.	TELECOMUNICACIONES.....	15
ART. 3.1.3.	CONDICIONES RELACIONADAS CON EL MEDIOAMBIENTE Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	15
ART. 3.1.4.	CONDICIONES RELACIONADAS CON LA CALIDAD PAISAJÍSTICA.....	16
ART. 3.1.5.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.....	16
<b>SECCIÓN 3.2.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1:ÁREAS DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS.....</b>	<b>17</b>
ART. 3.2.1.	ÁMBITO DE LA ZONA 1.....	17
ART. 3.2.2.	USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....	19
ART. 3.2.3.	ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN LOS USOS DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS.....	20
ART. 3.2.4.	PARCELA MÍNIMA Y CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	21
ART. 3.2.5.	TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES.....	21
ART. 3.2.6.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN.....	22
ART. 3.2.7.	RETRANQUEOS Y DISTANCIA ENTRE LOS EDIFICIOS.....	22
ART. 3.2.8.	OCUPACIÓN.....	23
ART. 3.2.9.	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.....	23
ART. 3.2.10.	ALTURA MÁXIMA.....	23
ART. 3.2.11.	POSIBILIDAD DE ENTREPLANTA DE OFICINAS O ALMACENES, Y DE DISPOSICIÓN DE PLANTAS ANEXAS	24
ART. 3.2.12.	SÓTANOS Y SEMISÓTANO.....	24
ART. 3.2.13.	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.....	24

ART. 3.2.14.	VUELOS Y MUELLE.....	25
ART. 3.2.15.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	25
<b>SECCIÓN 3.3.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS (CS) Y USO DE SERVICIOS</b>	<b>27</b>
ART. 3.3.1.	ÁMBITO DE LA ZONA 2.....	27
ART. 3.3.2.	USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....	27
ART. 3.3.3.	ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN LOS USOS ANTERIORES.....	28
ART. 3.3.4.	PARCELA MÍNIMA Y CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	29
ART. 3.3.5.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN.....	29
ART. 3.3.6.	PROYECTO TÉCNICO DE LA ZONA DEL CS.....	29
ART. 3.3.7.	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	29
ART. 3.3.8.	OCUPACIÓN.....	30
ART. 3.3.9.	COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD.....	30
ART. 3.3.10.	ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.....	30
ART. 3.3.11.	PATIOS INTERIORES.....	31
ART. 3.3.12.	APARCAMIENTO.....	31
ART. 3.3.13.	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	31
ART. 3.3.14.	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.....	31
ART. 3.3.15.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	31
<b>SECCIÓN 3.4.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: USO FERROVIARIO.....</b>	<b>33</b>
ART. 3.4.1.	ÁMBITO.....	33
ART. 3.4.2.	USO CARACTERÍSTICO Y USOS COMPATIBLES.....	33
ART. 3.4.3.	EDIFICACIONES E INSTALACIONES.....	33
<b>4.-</b>	<b>CUADRO DE MANZANAS.....</b>	<b>34</b>
<b>5.-</b>	<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA INDUSTRIAL DE SALVATERRA-AS NEVES (PLISAN).....</b>	<b>35</b>
<b>6.-</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....</b>	<b>35</b>
<b>7.-</b>	<b>TÍTULO CUARTO: REGLAMENTO INTERNO PARA LA AUTORIZACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE VERTIDOS NO URBANOS A LA RED DE ALCANTARILLADO.....</b>	<b>37</b>



## 0.- INTRODUCCIÓN:

El presente documento tienen como objeto incluir en un único documento la normativa del proyecto sectorial de la Plataforma Logístico Industrial de Salvaterra – As Neves (PLISAN) aprobada definitivamente por acuerdo del Consello da Xunta de Galicia del 15 de Mayo de 2002 y el documento refundido de la Modificación puntual del proyecto sectorial implantación plataforma logística industrial Salvaterra- As Neves (Plisan) aprobado definitivamente por el Consello da Xunta de Galicia el día 13 de enero de 2011.

## 1.- TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES Y REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE DE LA PLISAN 1

### Art. 1.1.1. **Ámbito**

Las presentes normativas se aplican al ámbito de la Plataforma Logístico Industrial de Salvaterra – As Neves (PLISAN).

La superficie total del ámbito del Proyecto es de 3.091.429,90 m<sup>2</sup>.

El ámbito delimitado para el desarrollo de la PLISAN es un sector único que afecta conjuntamente a suelos de dos términos municipales, Salvaterra y As Neves.

### Art. 1.1.2. **Objeto del Proyecto Sectorial**

El presente Proyecto Sectorial tiene por objeto garantizar la adecuada inserción en el territorio de la PLISAN, su conexión con las redes y servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno en el que se proyecta y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal vigente.

### Art. 1.1.3. **Naturaleza y contenido de la normativa**

1. La normativa del Proyecto Sectorial será la propia para el desarrollo de las actividades logísticas e industriales y de las infraestructuras que les sean complementarias.
2. La definición y asignación de usos permitidos y las cautelas que correspondan en cada caso viene detallados en el Título Tercero de la presente normativa del Proyecto Sectorial de la PLISAN.
3. La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta normativa y en el plano II.1 planos de ordenación. Ordenación. Zonificación de la Modificación puntual del proyecto sectorial.

### Art. 1.1.4. **Calificación territorial de la PLISAN**

A los efectos previstos en el del D. 80/2000, la PLISAN se considerará incluida dentro de la categoría de Instalaciones previstas en su art. 3.3, sin perjuicio de la calificación como infraestructuras de las obras, construcciones o conducciones destinadas a las comunicaciones o al transporte de acuerdo con su art. 3.1.a).

**Art. 1.1.5. Calificación urbanística de sistema general de las infraestructuras de transporte**

De conformidad con el art. 5.4 del D. 80/2000, las infraestructuras de transporte de interés supramunicipal objeto de este Proyecto Sectorial serán consideradas como sistemas generales para los efectos previstos en la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

**Art. 1.1.6. Exención de autorización urbanística autonómica**

1. Las construcciones e instalaciones de marcado carácter territorial que se concretan y detallan en este Proyecto Sectorial, no precisarán de la autorización urbanística autonómica a la que hace referencia el artículo 34.4 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. (art. 11.4 D. 80/2000).
2. Tampoco requerirán de dicha autorización las obras, edificaciones o instalaciones que, de conformidad con la ordenación prevista en este Proyecto Sectorial, se pretendan realizar por entidades o particulares tras la efectiva urbanización, y consiguiente transformación en suelo urbanizado, de las diferentes Áreas de Actividad delimitadas en él.

**Art. 1.1.7. Obras exentas de control municipal preventivo**

Las obras públicas definidas detalladamente en este Proyecto Sectorial quedan expresamente calificadas como de marcado carácter territorial y no estarán sujetas a licencia urbanística ni a ninguno de los actos de control preventivo municipal, de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia. En este supuesto, con carácter previo al inicio de las obras, se remitirá al Concello un ejemplar del proyecto técnico de ellas (Art 11.3. D.80/2000).

**Art. 1.1.8.****Art. 1.1.9. Eficacia**

Las determinaciones de este Proyecto tendrán fuerza vinculante para las administraciones públicas y para los particulares, y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico a que afecten, vigente en los Municipios de Salvatierra y As Neves (Art. 11.1 D. 80/2000).

**Art. 1.1.10. Modificación de las determinaciones del Proyecto Sectorial**

1. La modificación de las determinaciones del Proyecto Sectorial de la PLISAN se podrá realizar en cualquier momento, siguiendo el procedimiento establecido en el art. 13 del D. 80/2000.
2. En el procedimiento de modificación de no será preceptivo la reiteración de los trámites encaminados a la declaración de interés supramunicipal del Proyecto, o a la determinación de las Consellerías a las que corresponda su impulso o la colaboración en el mismo. (art. 14 D. 80/2000).

**Art. 1.1.11. Caducidad**

1. El Proyecto Sectorial caducará, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 15 del D. 80/2000, y se extinguirán sus efectos con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución de sus previsiones, en el supuesto de que, por causa imputable al titular de las obras, se incumplan los plazos previstos para su inicio o terminación, o sean interrumpidas por tiempo superior al autorizado sin causa justificada; salvo obtención previa de la correspondiente prórroga que podrá otorgar la Consellería que tramitó el Proyecto y que, en ningún caso, podrá ser superior a la mitad de los plazos que inicialmente fijados.

2. La declaración de caducidad corresponderá al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta de la Consellería competente por razón de la materia que tramitó el Proyecto Sectorial, luego del informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda y audiencia de los Ayuntamientos y de los interesados.
3. El procedimiento de declaración de caducidad podrá iniciarse de oficio o por petición de cualquiera de los Concellos afectados o de cualquier interesado.
4. La declaración de caducidad indicará, si es del caso, las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que deban ser modificadas, las condiciones a que queden sometidas las construcciones e instalaciones ya realizadas y aquellas otras que resulten adecuadas para corregir, o eliminar, los impactos que pudieran producirse en el medio físico.

**Art. 1.1.12.****Régimen sancionador y de reposición de la legalidad**

Los actos de edificación y uso del suelo realizados en el ámbito territorial de este Proyecto Sectorial sin ajustarse a sus determinaciones, quedarán sujetas y se registrarán en cuanto a su régimen de infracciones, sanciones y protección de la legalidad, por lo dispuesto en la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y en el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 28/1999, do 21 de Enero.

**Art. 1.1.13.****Régimen transitorio**

En el suelo comprendido en las diferentes Áreas de Actividad delimitadas en este Proyecto Sectorial, y en tanto no tengan lugar las correspondientes etapas para su efectiva urbanización, y consiguiente transformación en suelo urbanizado, se autorizarán las actividades extractivas en curso en aquellos ámbitos específicos que cuenten o que obtengan el título legitimador necesario, exigido por su legislación sectorial.

## 2.- TÍTULO SEGUNDO: REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE DE LA PLISAN

### SECCIÓN 2.1. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y ORDENACIÓN

#### Art. 2.1.1. Ordenación del suelo

1. La estructura funcional, delimitación de sistemas generales y ordenación del suelo en el sector de la plataforma queda definida en los planos II.1- Planos de ordenación. Ordenación. Zonificación de la Modificación puntual del Proyecto sectorial.
2. En dichos planos se define:
  - a) La estructura funcional de la plataforma, con la delimitación de los dos Sistemas Generales de la actuación:
    - Sistema General viario, infraestructural y paisajístico.
    - Sistema General del Centro Intermodal
  - b) El sistema de dominio público de la red ferroviaria.
  - c) La delimitación de la Áreas de Actividad
  - d) La delimitación de las manzanas edificables por estar apoyadas en la estructura viaria interior de cada Área de Actividad, en las que se van a desarrollar los usos y actividades específicos de la PLISAN, así como la de las zonas verdes y dotacionales
  - e) Los usos característicos de cada manzana.

#### Art. 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del suelo

Las principales magnitudes de la Ordenación del suelo se reflejan en el cuadro adjunto, al final del documento.

#### Art. 2.1.3. Sistema general viario, infraestructural y paisajístico

1. Dado el carácter territorial de la PLISAN, que se articula con elementos territoriales de comunicación e infraestructuras, se relaciona con la configuración ambiental del entorno, y se configura como un sector en el que se delimitan distintas áreas funcionales interiores, pueden distinguirse unos sistemas de escala común al conjunto:
  - a. Sistema viario: Ejes viarios exteriores que entran en la plataforma, condicionando esta sus trazados, utilizados, a su vez, como comunicación general entre las Áreas de Actividad.
  - b. Servicios infraestructurales: Redes y nodos comunes al funcionamiento de los servicios de la plataforma, desarrollados básicamente, sobre el suelo exterior a las Áreas de Actividad.
  - c. Sistema paisajístico: Corredores verdes que acompañan al trazado del sistema viario, delimitando las Áreas de Actividad; es compatible con el trazado de infraestructuras y la ampliación del sistema viario.



**Art. 2.1.4.****Art. 2.1.5.****Art. 2.1.6. Equipamientos**

1. Dadas las necesidades de servicios especializados y cualificados en la Plataforma, podemos distinguir dos tipos de equipamientos:
  - a) Equipamientos específicos de las actividades de la PLISAN.
  - b) Equipamientos generales, comunes a toda actividad industrial, de carácter comercial o social.

Los equipamientos específicos de las actividades de la PLISAN (servicios no comerciales a trabajadores, conductores y usuarios, primeros auxilios, aseos, salas de reunión, centro de comunicaciones, guardería, etc.), tendrán su localización dentro del Centro Integrado de Servicios (C-S). Deberán incluirse, al menos, un 5% de la superficie edificable del C-S destinado a estos servicios.

2. Los equipamientos generales de carácter comercial se localizarán asimismo de forma preferente en el Centro Integrado de Servicios.
3. Serán compatibles los equipamientos en cada Área de Actividad cuando correspondan a actividades que presten, en su sentido más amplio, servicios al conjunto del Área de Actividad (equipamiento comercial, usos dotacionales y cualquier actividad en dicho sentido). Tendrán carácter privado.
4. Los equipamientos sociales se ubicarán en una unidad. Su localización figura en el plano II.1. Ordenación. Zonificación de la Modificación puntual del proyecto sectorial. Se vinculan al uso y dominio público, por lo que este último se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.
5. Se permite además la incorporación de dotaciones deportivas complementarias en las zonas verdes y espacios libres. Estas instalaciones no superarán el 10% de la superficie total de las zonas verdes dotacionales.

**Art. 2.1.7.****Art. 2.1.8. Cesiones del suelo**

1. Este Proyecto Sectorial determina en el ámbito del sector, los siguientes elementos destinados al uso y dominio públicos que podrán ser, a su vez, objeto de cesión:
  - a) Suelos de uso y dominio público constitutivos de los Sistemas Generales:
    - Sistemas generales destinados a viarios, infraestructuras y corredores paisajísticos
    - Espacios libres públicos exteriores a los Parques de Actividad.
    - Viales de carácter local: viario público que delimita las Áreas de Actividad.
    - Equipamiento deportivo.
    - Equipamiento social.
  - b) Suelo destinado, en su caso, a ubicar el 10% del aprovechamiento del ámbito abarcado por el Proyecto Sectorial.

**SECCIÓN 2.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL****Art. 2.2.1. Organismos actuantes**

1. La actuación urbanística sectorial para la preparación del suelo con destino a la implantación de la Plataforma Logística, se promueve por. el Consorcio de la Zona Franca, la Autoridad Portuaria de Vigo y el IGVS, este último como Administración Actuante.
2. Asimismo, el IGVS formalizará, en su momento, un convenio específico para la adquisición del suelo en virtud de la potestad expropiatoria que le confiere la Ley de su creación; y, a través de Xestur Pontevedra, S.A., redactará y tramitará el Instrumento de Ordenación adecuado para llevar a cabo las actuaciones sectoriales que resulten necesarias, de conformidad con la legislación vigente en Galicia en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
3. El Consorcio de la Zona Franca, la Autoridad Portuaria de Vigo y el IGVS ejecutarán, a su exclusiva cuenta, directamente o a través de sociedad pública participada por ellos, las obras de urbanización previstas en los proyectos legalmente aprobados. La contratación y pago de las obras se realizarán de conformidad con las previsiones de la legislación vigente de aplicación.

**Art. 2.2.2. Sistemas de actuación**

1. La adquisición de la totalidad de los inmuebles abarcados por la actuación se llevará a cabo, en su integridad, mediante su Expropiación Forzosa, para la que se define un único Polígono expropiatorio que abarcará la totalidad del suelo comprendido en el perímetro delimitado como ámbito territorial de este Proyecto Sectorial.
2. A estos efectos el IGVS formalizará, en su momento, un convenio específico para la adquisición del suelo en virtud de la potestad expropiatoria que le confiere la Ley de su creación; y, a través de Xestur Pontevedra, S.A., redactará y tramitará la documentación necesaria para la actuación expropiatoria prevista para la ejecución de esta Actuación Urbanística de carácter Sectorial, de conformidad con la legislación vigente en Galicia en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
3. Asimismo, y a los efectos de poder instar que en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto Sectorial, el Consello de la Xunta de Galicia pueda acordar, si es el caso, la declaración de utilidad pública o interés social de las obras e previstos y concretadas en el Proyecto Sectorial, así como la necesidad de ocupación para efectos de la expropiación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución. (art. 11.5 D. 80/2000), se incorpora a la documentación del Proyecto Sectorial la preceptiva descripción física y jurídica individualizada de los bienes y derechos afectados.
4. Los terrenos que, conforme al Proyecto Sectorial, sean susceptibles de propiedad privada y, por ello, estén destinados al tráfico jurídico, serán propiedad del Consorcio de la Zona Franca, de la Autoridad Portuaria de Vigo y del IGVS o de la sociedad que en su caso se cree con la participación de los anteriores, quienes podrán enajenarlos libremente para resarcirse de las inversiones que realicen.

**Art. 2.2.3. Delimitación de ámbitos de actuación de los Proyectos técnicos**

Los definidos en los cuatro primeros apartados, quedan expresamente calificados como obras públicas de marcado carácter territorial, a los efectos del art. 1.1.7

Proyecto Técnico	Ámbito
<ul style="list-style-type: none"> <li>• P. T. de las Obras de Urbanización</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistema General viario, infraestructural y de corredores paisajísticos.</li> <li>▪ Viarios interiores y espacios libres de las Áreas de Actividad (Ref.)</li> <li>▪ Dotaciones deportivas y sociales</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• P. T. del Área de Actividad CI Centro Intermodal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Área de Actividad CI Centro Intermodal</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• P. T. del Área de Actividad CS Centro Integrado de Servicios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Área de Actividad CS Centro Integrado de Servicios</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• P.T. del Área de Actividad LI Logística Intermodal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Área de Actividad LI Logística Intermodal</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyectos Técnicos de manzanas logísticas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Manzanas LI-1, LI-2; LTA-2, LTA-3; LTB-5, LTB-6, LTB-7, LTB-8.</li> </ul>

**Art. 2.2.4. Condiciones para el desarrollo de los Proyectos Técnicos**
**1. Proyecto Técnico de las Obras de Urbanización**

- Podrá ser ejecutado por fases, incluyendo necesariamente en la primera el Sistema General de corredores viarios, e infraestructurales y sistema paisajístico y el resto de zonas verdes.
- Los elementos que ha de incluir son:
  - a) Viario estructurante de la plataforma, correspondiente a los Sistemas Generales de acuerdo a la delimitación incluida en el Plano II.2 de Ordenación.
  - b) Las infraestructuras generales de la PLISAN de conexión a las Areas de Actividad.
  - c) El conjunto de las zonas verdes y espacios libres de la PLISAN, tanto del Sistema General de corredores paisajísticos, como de borde y articulación de Areas de Actividad.
  - d) Las obras que sean necesarias para el funcionamiento de las concesiones de explotaciones mineras y afecten al Sistema General o a los corredores destinados a ese fin. Se incluyen pasos a distinto nivel, caminos de explotación, etc.
- El Proyecto cumplirá las determinaciones relativas a Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras y Condiciones relacionadas con el medioambiente de las Normas de Edificación de este Proyecto Sectorial

**2. Proyecto Técnico del Área de Actividad CI Centro Intermodal**

- Tendrá máxima prioridad por las sinergias que esta área ha de plantear con el conjunto de la actuación.

- Su definición contemplará un desarrollo por fases, se realizará en concertación con la administración ferroviaria y habrá de contemplar, necesariamente, los requerimientos técnicos y comerciales de los potenciales operadores implicados en su desarrollo, por lo que no podrá ser definida en tanto esos planteamientos técnico - comerciales no se concreten.
- Contemplará la regulación de las conexiones con el haz de recepción – expedición, de las terminales, de las instalaciones complementarias (campas, tinglados, naves de consolidación, oficinas, etc.), y el viario interno de distribución.
- Se ajustará, en la medida más amplia posible, los accesos viarios principales al Área de Actividad al acceso desde la glorieta del Eje Central y los posibles accesos desde el eje CI-a. Se incluirá en el Proyecto Técnico la conexión viaria y ferroviaria interior con el Área de Actividad LI (Logística Intermodal), preferentemente por el extremo este del ámbito, bajo la actual carretera C-440 (Arbo –Porriño), Eje CI-a de la Plataforma.
- Podrá efectuarse por fases, pero siempre teniendo en todo momento una visión funcional integrada del conjunto del área. Para ello, podrá realizarse un anteproyecto unitario de toda el Área de Actividad, desarrollado por proyectos de ejecución por fases.
- El Proyecto Técnico definirá los ámbitos (parcelas, concesiones) en los que se desarrollarán las unidades de operación correspondientes. Los proyectos de instalaciones concretas (edificaciones, naves, etc.) podrán ser objeto de proyectos técnicos específicos posteriores, siempre sometidos a los condicionantes del Proyecto Técnico del Área y a las normativas de edificaciones incluidas en este Plan Sectorial.

### 3. Proyecto Técnico del Área de Actividad CS Centro Integrado de Servicios

- Como los anteriores, tendrá también un carácter prioritario y marcado carácter territorial. Su definición tendrá en cuenta tanto las necesidades funcionales de servicios del conjunto de la PLISAN como de los distintos modelos de promoción / comercialización / explotación y de las condiciones del mercado.
- Podrá efectuarse por fases, pero siempre teniendo en todo momento una visión funcional integrada del conjunto del área. Para ello, podrá realizarse un anteproyecto unitario de toda el Área de Actividad, desarrollado por proyectos de ejecución por fases.
- Se procurará el proyecto de un área de calidad funcional, ambiental-paisajística y empresarial. El diseño de todos los elementos (vianos, aparcamientos, zonas ajardinadas, edificaciones accesos, etc.) se realizarán con la mayor consideración a estos requerimientos de calidad.
- Los accesos al Área de Actividad se realizarán de forma que se interfiera lo mínimo el tránsito por los ejes viarios estructurantes de la PLISAN.
- El Proyecto Técnico definirá los ámbitos (parcelas, concesiones) en los que se desarrollarán las unidades de servicio correspondientes. Los proyectos de estas instalaciones concretas (edificaciones, etc.) podrán ser objeto de proyectos técnicos específicos posteriores, siempre sometidos a los condicionantes del Proyecto Técnico del Área y a las normativas de edificaciones incluidas en este Plan Sectorial.

### 4. El Proyecto Técnico del Área de Actividad LI Logística Intermodal

- Tendrá un planteamiento y calificación territorial análoga al del Área de Actividad CI Centro Intermodal, con la particularidad que su definición se realizará siempre en función dependiente de la de dicho Proyecto Técnico del Área de Actividad CI.

- Su definición contemplará un desarrollo por fases y habrá de contemplar, necesariamente, los requerimientos técnicos y comerciales de los potenciales operadores implicados en su desarrollo, por lo que no podrá ser definida en tanto esos planteamientos técnico - comerciales no se concreten.
- Contemplará la ordenación de las terminales, de las instalaciones complementarias (campas, tinglados, naves de consolidación, oficinas, etc.), y el viario interno de distribución.
- En la medida de lo posible, se tratará de ajustar los accesos viarios principales al Área de Actividad a la glorieta 3 de la Variante de Salvaterra, el acceso del Eje Central, y los accesos posibles desde la carretera C-440, eje CI-a de la Plataforma. Se incluirá en el Proyecto Técnico la conexión viaria y ferroviaria interior con el Área de Actividad CI (Centro Intermodal), preferentemente por el extremo este del ámbito, bajo este último eje.
- Podrá efectuarse por fases, pero siempre teniendo en todo momento una visión funcional integrada del conjunto del área. Para ello, podrá realizarse un anteproyecto unitario de toda el Área de Actividad, desarrollado por proyectos de ejecución por fases.
- El Proyecto Técnico se ajustará a los ámbitos (parcelas, concesiones) definidos en los que se desarrollarán las unidades de operación correspondientes. En la medida de lo posible, esta distribución se atenderá a los ámbitos indicados en el Plano II.4 (Plano de Parcelación indicativa de la Modificación Puntual). Los proyectos de instalaciones concretas (edificaciones, naves, etc.) podrán ser objeto de proyectos técnicos específicos posteriores, siempre sometidos a los condicionantes del Proyecto Técnico del Área y a las normativas de edificaciones incluidas en este Plan Sectorial.

#### 5. Proyectos Técnicos de las manzanas LI-1, LI-2; LTA-2, LTA-3; LTB-5, LTB-6, LTB-7, LTB-8.

- Su definición dependerá de las condiciones de mercado para su determinación última, y podrá efectuarse por fases, pero siempre teniendo en todo momento una visión funcional integrada del conjunto del área.
- En estas manzanas se contempla dos posibles variantes de actuación interior: en parcelas convencionales o en pabellones integrados con patios de maniobra comunes.
- En el caso de proyecto en parcelas individuales, la distribución de dichas parcelas se atenderá a lo especificado en el plano II.4 (Plano de Parcelación indicativa de la Modificación Puntual). En esta alternativa, los proyectos de instalaciones concretas (edificaciones, naves, etc.) podrán ser objeto de proyectos técnicos específicos, siempre sometidos las normativas de edificaciones incluidas en este Proyecto Sectorial.
- En el caso de proyecto con pabellones integrados, el Proyecto Técnico definirá los temas siguientes:
  - a) Accesos exteriores y movilidad interior (patios de circulación y maniobra)
  - b) Ámbitos de los operadores y empresas (parcelas o concesiones), según el plano II.4 (Plano de Parcelación indicativa de la Modificación Puntual)
  - c) Podrá efectuarse por fases, pero siempre teniendo en todo momento una visión funcional integrada del conjunto de la manzana. Para ello, podrá realizarse un anteproyecto unitario de toda la manzana, desarrollado por proyectos de ejecución por fases.

- d) Los proyectos de instalaciones concretas (edificaciones, naves, etc.) podrán ser objeto de proyectos técnicos específicos posteriores, siempre sometidos a los condicionantes fijados para la Manzana y a las normativas de edificaciones incluidas en este Plan Sectorial.

**Art. 2.2.5. Obras de Edificación**

Los proyectos de obras de nueva edificación en el área podrán tener los siguientes ámbitos:

1. La totalidad de una manzana, siempre que las condiciones particulares de la edificación correspondiente lo permitan.
2. Una parcela igual o superior a la mínima especificada en las condiciones particulares de la edificación correspondiente.

**Art. 2.2.6. Urbanización de las parcelas edificables**

La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización interior de la misma (explanación, accesibilidad y servicios), siempre de acuerdo al desarrollo unitario o por fases del proyecto técnico de las obras de urbanización.

### 3.- TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL

#### SECCIÓN 3.1. CONDICIONES GENERALES

##### Art. 3.1.1. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras

1. En su dimensionamiento y diseño, las vías públicas e infraestructuras tendrán en cuenta, además, la especificidad de las Plataformas Logísticas: horizontalidad de las calles de maniobras y drenajes especiales, amplias áreas de maniobras, zonas de acera rebajadas en dicha áreas, alumbrado público protegido, radios de giro para vehículos industriales, tráfico pesados, etc.
2. Para la ejecución de las infraestructuras y los viales públicos del área del Proyecto Sectorial, serán de aplicación las normativas técnicas de la Comunidad Gallega y de las Compañías de servicios.
3. El espacio público, en general, y las vías e infraestructuras públicas, en particular, se configuran como elementos básicos del nuevo paisaje a crear en la PLISAN. Por ello se analizará su impacto en los planteamientos paisajísticos del conjunto, incorporando en su diseño las consideraciones planimétricas, altimétricas y el tratamiento vegetal en sus medianas, corredores y bordes verdes.
4. La compatibilización del trazado de infraestructuras con las zonas verdes de la PLISAN hace necesario considerar el diseño de sus elementos vistos (torres, instalaciones, canalizaciones a cielo abierto, etc.) como parte del tratamiento paisajístico del entorno.

##### Art. 3.1.2. Telecomunicaciones

Serán de obligado cumplimiento las normativas vigentes a nivel Nacional, Autonómico y Municipal.

##### Art. 3.1.3. Condiciones relacionadas con el medioambiente y supresión de barreras arquitectónicas

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes dictadas por los organismos competentes a nivel Europeo, Nacional, Autonómico. Especialmente se tomarán en consideración: El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (1961); la Ley de Protección de Ambiente Atmosférico (1975); las leyes y disposiciones autonómicas de Protección Ambiental. Deberá, en todo caso, justificarse el cumplimiento de la Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de accesibilidad de barreras arquitectónicas, así como del D. 35/2000, de 28 de Enero, dictado para su desarrollo y ejecución, Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

##### Art. 3.1.4. Condiciones relacionadas con la calidad paisajística

1. La ordenación que establezca los posibles instrumentos de desarrollo de las obras de urbanización general o de las Áreas de Actividad sobre su ámbito de desarrollo, deberá concebir los espacios libres interiores, sobre la base de los siguientes factores y criterios:

- a) Existencia de franjas exteriores forestadas.
- b) Consideración de las condiciones naturales del medio físico, con importantes masas arboladas y cursos de agua, a integrar en el tratamiento de los espacios libres. Partiendo de estas condiciones, deberá garantizarse un buen nivel ambiental y paisajístico. Para ello se tomarán en consideración los siguientes tratamientos:
- Ajardinamiento (creación de medianas tratadas vegetalmente...) del viario estructurante o puntos singulares y estratégico (rotondas...).
  - Tratamiento vegetal de los aparcamientos.
  - Tratamiento vegetal del viario interior.
  - Posible tratamiento integrado de los frentes al viario colectivo de las parcelas privadas, introduciendo aparcamiento y arbolado, cubriendo objetivos funcionales y paisajísticos.
- c) Urbanización sobria pero de calidad, con un sentido perfectible y abierto en relación a los servicios que suministra cada usuario, y que en su austeridad, tenga capacidad de aportar un valor paisajístico y ambiental añadido por la articulación de los frentes públicos de las parcelas privadas.
2. Guías de diseño: El organismo actuante podrá establecer directrices de obligado cumplimiento a incorporar en los Proyectos Técnicos o de Edificación, para el conjunto de la plataforma, manzanas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados. Dichas directrices podrán referirse a ordenaciones de planta, accesos, cerramientos, fachadas, publicidad, vegetación, etc., y podrán establecerse con carácter genérico en dichos instrumentos de desarrollo mediante guías de diseño a trasladar desde un principio a los promotores o usuarios finales. La concreción a cada caso particular de dichas “guías de diseño” se realizará por los organismos actuantes en contacto con el promotor o usuario correspondiente.

#### Art. 3.1.5. Condiciones particulares de los usos

Las edificaciones del Plan Sectorial han sido agrupadas en zonas, coherentes y complementarias a la división en Áreas de Actividad. Dentro de las zonas se determinan condiciones específicas según Áreas e intensidades de uso.

- Zona 1: Áreas de Actividades Logísticas

CI	Centro Intermodal
LI	Área Logística Intermodal
LT	Área Logística y de Transformación
LE	Área Logístico Empresarial.

- Zona 2: Centro Integrado de Servicios

CS	Centro Integrado de Servicios.
----	--------------------------------

- Zona 3: Espacios deportivos y equipamientos sociales
- Zona 4: Aparcamientos
- Zona 5: Red ferroviaria
- Zona 6: Zonas de reserva y ampliación



## SECCIÓN 3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1:ÁREAS DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

### Art. 3.2.1. **Ámbito de la zona 1**

La Zona 1 se desarrollará en los siguientes ámbitos, delimitados en el plano II.1 planos de ordenación. Ordenación. Zonificación de la Modificación puntual del proyecto sectorial de la Plataforma

#### CI

- Area de Actividad CI Centro Intermodal

#### LI

- Area de Actividades LI Logístico Intermodal

#### LT

- Areas de Actividades LT Logística y de Transformación A B y C

#### LE

- Area de Actividades LE Logístico Empresarial

#### CI

Edificabilidad	m2c/m2s	0,05
Volumetría	Altura m.	15
Retranqueos	Frente	7
	Lindero	3
	Fondo	5
	Ocupación	
Retranqueos en atraques de pesados		15
	Distancia entre edificios	10
Naves	Adosadas o pareadas	Si
	Longitud máxima	275
Parcelación	Parcela mínima	
	Frente mínimo	20
Voladizos	Vuelo máximo	Marquesina 6,00m
Sótanos	Metros	6

**LI**

		Extensivo	Intensivo
Edificabilidad	m2c/m2s	0,05	0,70
Volumetría	Altura m.	15	15
Retranqueos	Frente	7	7
	Lindero	3	3
	Fondo	5	5
<b>Ocupación</b>			
	Retranqueos en atraques de pesados	15	15
	Distancia entre edificios	10	10
Naves	Adosadas o pareadas	Si	si
	Longitud máxima	275	275
Parcelación	Parcela mínima		1500
	Frente mínimo	20	20
Voladizos	Vuelo máximo	Marquesinas 6,00m	Marquesinas 6,00m
Sótanos	Metros	6	6

**LT**

<b>Condiciones complementarias</b>		Uso	
		Tipología I	Tipología II
Edificabilidad	m2c/m2s	0,7	0,7
Volumetría	Altura m.	15	15
Retranqueos	Retranqueos en atraques de pesados	15	15
	Retranqueo en resto de edificación	7	7
	Lindero	3	3
	Fondo	5	5
	Ocupación	*	*
	Distancia entre edificios	10	10
Naves	Adosadas o pareadas	si	No
	Longitud máxima	275	275
Parcelación	Parcela mínima	1500	1500
	Frente mínimo	20	20
Voladizos	Vuelo máximo	Marquesinas 6,00m	Marquesinas 6,00m
Sótanos	Profundidad admisible (metros)	6	6

**LE**

Edificabilidad	m2c/m2s	0,7
Volumetría	Altura m.	15
Retranqueos	Frente	7
	Lindero	3
	Fondo	5
	Ocupación	0,7

	Retranqueos en atraques de pesados	15
	Distancia entre edificios	10
Naves	Adosadas o pareadas	Sí
	Longitud máxima	
Parcelación	Parcela mínima	1500
	Frente mínimo	20
Voladizos	Vuelo máximo	Marquesinas 6,00m
	Sótanos	Metros

**Art. 3.2.2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos****CI / LI / LT**

1. Son usos predominantes:
  - a) En las áreas intermodales, el almacenaje en superficies de graneles, coches, contenedores, las terminales intermodales, con instalaciones complementarias, naves de consolidación, etc.
  - b) En las áreas logísticas, el de almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
2. Serán usos compatibles en todas las manzanas de esta zona:
  - a) Servicios de talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
  - b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
  - c) Cafetería.
  - d) Oficina de explotación de las empresas.
  - e) Actividades industriales de empaquetado, etiquetado, etc.
  - f) Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura y acabado, mezcla, etc.
  - g) Servicios de guarda y seguridad.
  - h) Aparcamiento de vehículos pesados.

La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 25% del total en cada parcela.
3. Usos prohibidos
  - a) Actividades insalubres, nocivas y peligrosas
  - b) Usos de ocio y recreo.

**LE**

1. Son usos predominantes:

- a) El uso industrial, corresponde al suelo destinado a los siguientes
- Establecimientos para la transformación de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos.
  - Funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y comercio mayorista.
  - La industria escaparate con componentes terciarios
2. Usos compatibles
- a) Usos no específicamente industriales:
- Oficinas y servicios, Parque Empresarial, almacenes, laboratorios, centros informáticos, empresas de servicios y garajes.
- b) Servicios de talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
- c) Aparcamiento de vehículos pesados.
- d) Dotacional
- Servicios públicos, instalaciones, equipamientos
- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 25% del total en cada parcela.
3. Usos prohibidos
- a. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas
- b. Usos de ocio y recreo.

### Art. 3.2.3. Actividades que desarrollan los usos de las Áreas de Actividades Logísticas

#### CI / LI / LT / LE

1. Empresas de transformación y producción industrial
2. Empresas de almacenamiento y de gran distribución.  
Incluidas oficinas y servicios propios.
3. Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos  
Incluidas oficinas y servicios propios.
4. Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.  
Incluidas oficinas y servicios propios.
5. Otras empresas logísticas  
Alquiler de vehículos pesados, depósitos - garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.
6. Centros logísticos de empresas industriales

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

7. Otros usos

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

8. Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores

Casetas de control, casetas de servicio, básculas e infraestructuras.

**Art. 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

CI / LI / LT / LE

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales será, como mínimo, de 20 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

**Art. 3.2.5. Tipologías de las edificaciones**

CI / LI / LT

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

- a) Tipología I: Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.
- b) Tipología II: Edificaciones aisladas en parcelas individuales con cerramiento unificado.

LE

Son admisibles, en el uso industrial las tipologías de edificación

- a. Tipología III: Edificaciones aisladas; es la situada en parcela independiente con obligación de retranqueos a todos los linderos.
- b. Tipología IV: Edificaciones adosadas; es la situada en parcelas independientes por edificios adosados formando fila con otras edificaciones

**Art. 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación****CI / LI / LT**

Podrán tramitarse proyectos:

- a. Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.
- b. Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:
  - 1) Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Proyecto Técnico de la manzana correspondiente.
  - 2) Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Proyecto Técnico de la manzana en que se ubique.
- c. Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

**LE**

Podrán tramitarse proyectos:

- a. Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:
  - 1) Edificaciones aisladas, de la tipología III.
  - 2) Módulos adosables de la tipología IV, si las características de la edificación están definidas en un proyecto o anteproyecto unitario para el conjunto de parcelas a las que afecten la continuidad del módulo adosado.

**Art. 3.2.7. Retranqueos y distancia entre los edificios****CI / LI / LT / LE**

1. Las distancias a límites de parcelas son las siguientes.
2. Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas o industriales con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.
3. En módulos de testeros de oficinas, o en fachadas sin atraque o maniobra de vehículos pesados, el retranqueo de la edificación podrá reducirse a 7 m.
4. El retranqueo a linderos será de 3 m.
5. El retranqueo a fondo de parcela será de 5 m.
6. La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 10 m, es decir, 5 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.
7. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la

#### Art. 3.2.8. Ocupación

CI / LI / LT / LE

1. La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

#### Art. 3.2.9. Coeficiente de edificabilidad

CI / LI / LT / LE

La edificabilidad no superará el 0.7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de las manzanas.

1. Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:
  - a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.
  - b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
2. Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:
  - a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
  - b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.
  - c) Los elementos propios de las instalaciones de del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)
  - d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
  - e) Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
  - f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

#### Art. 3.2.10. Altura máxima

CI / LI / LT / LE

1. Altura máxima de la edificación: 15 m. a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m. de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la manzana
2. Podrá superarse esta altura máxima por razones funcionales o tecnológicas, debidamente justificadas.
3. Las alturas de piso serán las requeridas por la actividad desarrollada en la edificación. En cualquier caso, todo espacio de estancia permanente de personal tendrá una altura libre no inferior a 2,50 m.

**Art. 3.2.11. Posibilidad de entreplanta de oficinas o almacenes, y de disposición de plantas anexas**

CI / LI / LT / LE

1. Serán admisibles hasta tres entreplantas interiores, de oficinas o almacenes, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.
2. Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios industriales y oficinas.
3. Asimismo, será admisible la disposición de edificación anexa de hasta tres plantas de altura máxima, con destino a oficinas o almacenes, computables a efectos de edificabilidad, sin que pueda superarse un máximo del 25% de ocupación de la superficie edificable de parcela.

**Art. 3.2.12. Sótanos y semisótano**

CI / LI / LT / LE

1. Sótanos admisibles hasta 6 m. bajo rasante, quedando excluida la utilización como locales de trabajo.
2. Se permiten semisótanos. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

**Art. 3.2.13. Superficie libre de parcela**

CI / LI / LT / LE

1. Su organización se fijará en el Proyecto Técnico o Proyecto de Edificación correspondiente, incluyendo la urbanización completa de estos espacios.
2. Usos admisibles: aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad), zona ajardinada.
3. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales y depósito de residuos.



**Art. 3.2.14. Vuelos y muelle**

CI / LI / LT / LE

1. Cuerpos volados admisibles.
2. Las marquesinas podrán tener un voladizo de 6 m.
3. Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

**Art. 3.2.15. Condiciones estéticas**

CI / LI / LT / LE

1. Cumplimiento de guías de diseño:
  - El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto de la plataforma, manzanas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación
  - La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.
2. Condiciones generales:
  - a. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor.
  - b. Se considerarán como fachadas todos los parámetros que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Area de Actividad, a los viarios generales de la Plataforma, caminos que lo circundan por su exterior y a los equipamientos y zonas verdes definidos en el Proyecto.
  - c. Se permiten revocos siempre que estén bien terminados.
  - d. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
  - e. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
  - f. Los rótulos adosados o sobre caballetes, se permiten, siendo la empresa beneficiaria responsable en todo momento del buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.
  - g. Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar el tráfico rodado.
  - h. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

- i. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
  - j. El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
  - k. Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.
  - l. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.
  - m. Queda prohibido los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.
  - n. En el caso de las tipologías II (CI / LI / LT) y IV (LE), además, la valla deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.
3. Condiciones de las Módulos Empresariales de Escaparate
- a. Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, preferentemente en colores claros, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.
  - b. Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.
  - c. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
  - d. Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
  - e. Los espacios de retranqueo en el frente de sistemas generales recibirán tratamiento ajardinado.

### SECCIÓN 3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS (CS) Y USO DE SERVICIOS

Edificabilidad	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1,00
Volumetría	Altura m.	Edificios emblemáticos=25m Resto edificios=15m
Retranqueos	Frente	10
	Lindero	10
	Fondo	10
	Ocupación	
	Retranqueos en atraques de pesados	15
	Retranqueos entre edificios	7m excepto en alineaciones eje central y sus glorietas que será 10m Edificaciones de gasolinera 10m al límite de parcela Restantes edificaciones del Centro Integrado de Servicios (edificios de oficinas, hotel, etc.) 15 m. respecto de las alineaciones exteriores.
Naves	Adosadas o pareadas	Si
	Longitud máxima	275
Parcelación	Parcela mínima	1000
	Frente mínimo	
Voladizos	Vuelo máximo	-
Sótanos	Metros	9

#### Art. 3.3.1. **Ámbito de la zona 2**

1. La zona 2 se desarrolla en el Área de Actividades CS Centro Integrado de Servicios, delimitado en el plano II.1 Planos de Ordenación. zonificación de la Modificación puntual del Proyecto Sectorial de la Plataforma.
2. La delimitación funcional del Centro Integrado de Servicios incluye los aparcamientos directamente relacionados con esta.
3. Las determinaciones sobre el uso de servicios se aplicarán a las parcelas en las que se aplique el uso compatible de servicios según la normativa de Zona 1 Áreas de Actividades Logísticas.

#### Art. 3.3.2. **Usos predominantes, compatibles y prohibidos**

1. Los usos predominantes y compatibles serán los usos de interés público y social específicos de un Centro Integrado de Servicios a las Empresas; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:
  - a. Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
  - b. Oficinas.
  - c. Recreativos.
  - d. Garaje - aparcamiento.

- e. Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
  - f. Almacenes.
  - g. Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.
  - h. Suministro de carburantes.
  - i. Helipuerto.
2. Por otro lado, también serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro Integrado de Servicios al Vehículo; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:
    - a. Aparcamiento de Vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
    - b. Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.
    - c. Locales de exposición y venta de vehículos.
    - d. Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.
    - e. Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, hostelería de servicio a transportistas, oficinas administrativas, etc.
  3. Usos prohibidos
    - a. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas

**Art. 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos anteriores**

1. Centro administrativo - Lonja de contratación.  
Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.
2. Administración interior.  
Vigilancia interior, recepción - información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.
3. Servicios públicos a las empresas de la PLISAN  
Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.
4. Servicios públicos básicos para los usuarios de la PLISAN  
Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.
5. Actividades privadas de servicios personales  
Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.
6. Comercio minorista para trabajadores y usuarios de la PLISAN  
Supermercado, comercio textil, prensa, librería, estanco, video-club, etc.
7. Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial  
Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.
8. Actividades auxiliares del transporte

Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

9. Otros usos de servicios de interés público y social de la PLISAN

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos conductores, empresas y trabajadores usuarios del CIT y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

10. Actividades auxiliares de los nueve subgrupos anteriores

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras.

11. Aparcamiento de vehículos pesados:

Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios, lavado automático, etc.

**Art. 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- b. Todos y cada uno de sus lindes serán, como mínimo, de 10 metros.
- c. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 35 metros de diámetro.

**Art. 3.3.5. Condiciones específicas de tramitación**

Podrán tramitarse proyectos:

- a. Correspondientes a la totalidad de la Zona del CS, desarrollable por fases.
- b. Los que cumplan las especificaciones del Proyecto Técnico de la Zona del CS. (art.3.3.6).

**Art. 3.3.6. Proyecto técnico de la zona del CS**

1. No será necesaria la redacción de Proyectos Técnicos específicos para la ejecución de las obras de cada uno de los diferentes elementos o instalaciones integrantes del Centro Integrado de Servicios, en el caso de que se disponga de un mismo proyecto unitario para todo el Centro.
2. En este caso, deberá resolverse de forma diferenciada y específica, como mínimo:
  - a. Programa de usos y actividades de la Zona.
  - b. Parcelación de la Zona, en su caso.
  - c. Posición de las edificaciones y distribución de su volumen.
  - d. Viales interiores de la manzana.
  - e. Organización de las bandas de servicio de los aparcamientos y de los espacios entre edificaciones.

**Art. 3.3.7. Posición de la edificación**

1. Las alineaciones de fachadas de instalaciones de servicios al vehículo con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m. respecto de las alineaciones

exteriores. En módulos de testers de oficinas, o en fachadas sin atraque o maniobra de vehículos pesados, el retranqueo de la edificación podrá reducirse a 7 m., excepto en las alineaciones correspondientes al eje central y sus glorietas, que será de 10 m.

2. Las edificaciones de la gasolinera se situarán con un retranqueo mínimo de 10 m. al límite de la parcela.
3. En las restantes edificaciones del Centro Integrado de Servicios (edificios de oficinas, hotel, etc.), el retranqueo mínimo de las edificaciones será de 15 m. respecto de las alineaciones exteriores.

#### **Art. 3.3.8. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

#### **Art. 3.3.9. Coeficientes de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de cada manzana de la Zona del Centro Integrado de Servicios.

1. Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:
  - a. La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.
  - b. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
2. Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:
  - a. Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
  - b. Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.
  - c. Los elementos propios de las instalaciones de del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)
  - d. Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
  - e. Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
  - f. Quedan excluidos del computo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

#### **Art. 3.3.10. Altura máxima y número máximo de plantas**

1. Altura máxima: 25 m. a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos de la PLISAN (hotel, oficina). La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar

DOCUMENTO REFUNDIDO NORMATIVA DEL PROYECTO SECTORIAL  
IMPLANTACIÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO- AS NEVES (PLISAN)  
el 25% de la superficie total del CS. En el resto de las edificaciones del CS, la altura  
máxima será de 15 m.

2. Altura mínima de planta pisos: 2,70 m libre
3. Núm. máximo de plantas: 8 plantas (máximo) en los edificios emblemáticos del CS de la PLISAN (hotel, oficinas).
4. Los demás elementos emblemáticos de la PLISAN (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar esta altura, en casos excepcionales y debidamente justificados por razones tecnológicas o funcionales.

**Art. 3.3.11. Patios interiores**

1. Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.
2. Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

**Art. 3.3.12. Aparcamiento**

1. Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

**Art. 3.3.13. Sótanos y semisótanos**

1. Sótanos admisibles hasta 9 m. bajo rasante, quedando excluida la utilización como locales de trabajo.
2. No se permiten semisótanos.

**Art. 3.3.14. Superficie libre de parcela**

1. Su organización se fijará en el Proyecto Técnico o Proyecto de Edificación correspondiente, incluyendo la urbanización completa de estos espacios.
2. Usos admisibles: aparcamiento, casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad), zona ajardinada.
3. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales y depósito de residuos.

**Art. 3.3.15. Condiciones estéticas**

1. Cumplimiento de guías de diseño:
  - El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto de la plataforma, manzanas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación
  - La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.
2. Condiciones de la edificación
  - a. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor.

- b. Se considerarán como fachadas todos los parámetros que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Area de Actividad, a los viarios generales de la Plataforma, caminos que lo circundan por su exterior y a los equipamientos y zonas verdes definidos en el Proyecto.
- c. Tratamiento unitario de colores y materiales en cuerpo de oficinas y naves. Se recomienda utilizar materiales con una imagen de "área empresarial", como vidrio y chapa, preferentemente en colores claros.
- d. En las zonas de oficinas se prohíbe la utilización de bloques de hormigón, revocos, y otras soluciones menores en categoría.
- f. Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.
- g. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
- h. Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
- i. Los espacios de retranqueo en el frente de sistemas generales se tratarán con arbolado.
- j. Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.
- k. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- l. Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar el tráfico rodado.
- m. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- n. El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- o. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.
- p. Queda prohibido los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

**Zona 1 -** Uso de aparcamiento

**Zona 2 -** Equipamientos



- Condiciones comunes para comercial, social y deportivo
- Compatibilidad en una unidad de ejecución
- Compatibilidad con otras unidades de ejecución (Centro Integrado de Servicios y Zonas verdes en el caso de las dotaciones deportivas).

### Zona 3 - Sistemas Básicos

Las determinaciones pueden estar en las Condiciones Generales o aquí como subzonas: viario, zonas verdes, infraestructuras

- Viario: trazado, radios de giro y firmes aptos para movimientos de camiones
- Zonas verdes: condiciones de urbanización, densidad de arbolado mínimo, compatibilidad con infraestructuras y ampliación de viario. Senderos peatonales y de bicicletas. Caminos mineros, si es necesario.

## SECCIÓN 3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: USO FERROVIARIO

### Art. 3.4.1. **Ámbito**

Será el indicado en los planos II.1 Ordenación. Zonificación de la modificación Puntual del Proyecto Sectorial. Se estará a lo indicado en la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre (LOTT) y su Reglamento, ley de Policía de Ferrocarriles del 23 de noviembre de 1877 y Reglamento del 8 de septiembre de 1978, y demás disposiciones vigentes.

### Art. 3.4.2. **Uso característico y usos compatibles**

1. El uso característico es el Ferroviario
2. Es compatible con el característico, en zonas ocupadas por instalaciones y servicios anexos al trazado ferroviario, el uso de viales, y aparcamientos.
3. Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.

### Art. 3.4.3. **Edificaciones e instalaciones**

Las edificaciones e instalaciones previstas en esta zona tendrán las características que requieran sus requisitos funcionales.

#### 4.- CUADRO DE MANZANAS

	Usos	nº		Superficie	Coefficiente Edificabilidad	Superf. Edificable	% (m <sup>2</sup> s)
				m2s	m2c/m2	m2c	
<b>Areas de Actividad</b>							
<b>CI</b>	Manzanas	CI	1	139.965,00	0,05	6.998,25	
<b>Centro Intermodal</b>		CI	2	122.057,00	0,05	6.102,85	
		CI	3	22.503,00	0,05	1.125,15	
		CI	4	31.693,00	0,05	1.584,65	
	<b>Total manzanas CI</b>			<b>316.218,00</b>		<b>15.810,90</b>	
<b>LI</b>	Manzanas	LI	1	77.892,00	0,7	54.524,40	
<b>Logística Intermodal</b>		LI	2	61.338,00	0,05	3.066,90	
		LI	3	70.176,00	0,7	49.123,20	
	<b>Total manzanas LI</b>			<b>209.406,00</b>		<b>106.714,50</b>	
<b>LT-A</b>	Manzanas	LT-A	1	17.182,00	0,7	12.027,40	
<b>Logística y de Transformación - A</b>		LT-A	2	38.490,00	0,7	26.943,00	
		LT-A	3	46.808,00	0,7	32.765,60	
		LT-A	4	75.980,00	0,7	53.186,00	
		LT-A	5	15.352,00	0,7	10.746,40	
		LT-A	6	39.497,00	0,7	27.647,90	
		LT-A	8	12.567,00	0,7	8.796,90	
		LT-A	9	15.685,00	0,7	10.979,50	
		LT-A	10	17.603,00	0,7	12.322,10	
	<b>Total manzanas LT-A</b>			<b>279.164,00</b>		<b>195.414,80</b>	
	<b>LT-B</b>	Manzanas	LT-B	1	19.492,00	0,7	13.644,40
<b>Logística y de Transformación - B</b>		LT-B	2	15.685,00	0,7	10.979,50	
		LT-B	3	17.603,00	0,7	12.322,10	
		LT-B	4	15.637,00	0,7	10.945,90	
		LT-B	5	72.494,00	0,7	50.745,80	
		LT-B	6	65.352,00	0,7	45.746,40	
		LT-B	7	72.613,00	0,7	50.829,10	
		LT-B	8	58.549,00	0,7	40.984,30	
	<b>Total manzanas LT-B</b>			<b>337.425,00</b>		<b>236.197,50</b>	
<b>LT-C</b>	Manzanas	LT-C	1	34.710,00	0,7	24.297,00	
<b>Logística y Transformación - C</b>		LT-C	2	4.655,00	0,7	3.258,50	
		LT-C	3	24.845,00	0,7	17.391,50	
		LT-C	4	15.101,00	0,7	10.570,70	
		LT-C	5	13.587,00	0,7	9.510,90	
	<b>Total manzanas LT-C</b>			<b>92.898,00</b>		<b>65.028,60</b>	
<b>LE</b>	Manzanas	LE	1	10.873,00	0,7	7.611,10	
<b>Logístico Empresarial</b>		LE	2	30.782,00	0,7	21.547,40	
		LE	3	41.475,00	0,7	29.032,50	
		LE	4	17.813,00	0,7	12.469,10	
		LE	5	205.798,00	0,7	144.058,60	
		LE	6	11.159,00	0,7	7.811,30	
		LE	7	50.051,00	0,7	35.035,70	
		LE	8	11.103,00	0,7	7.772,10	
		LE	9	22.912,00	0,7	16.038,40	
		LE	10	5.656,00	0,7	3.959,20	
		LE	11	4.887,00	0,7	3.420,90	
	<b>Total manzanas LE</b>			<b>412.509,00</b>		<b>288.756,30</b>	
<b>CS</b>	Manzanas	CS	1	26.447,00	1	26.447,00	
<b>Centro de Servicios</b>		CS	2	7.377,00	1	7.377,00	
	<b>Total manzanas CS</b>			<b>33.824,00</b>		<b>33.824,00</b>	
<b>Total Areas de Actividad</b>	<b>Total manzanas</b>			<b>1.681.444,00</b>		<b>941.746,60</b>	54,39%
S.G. viario, infraestructuras y paisaje	Viario			151.477,00			
	Zonas verdes de S.G.			157.460,00			
	<b>Total SG</b>			<b>308.937,00</b>			
Viario interior servicio a parcelas				317.542,00			
<b>TOTAL</b>				<b>626.479,00</b>			20,27%
APARCAMIENTO EN PARCELAS				147.063,00			4,76%
RESERVA VIARIA				14.085,00			0,46%
SITEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ZONA VERDE COMPUTABLE			343.522,00			
	ZONA VERDE NO COMPUTABLE			105.871,90			
	<b>TOTAL</b>			<b>449.393,90</b>			14,54%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIP- 1			65.860,00	1	65.860,00	
	<b>TOTAL</b>			<b>65.860,00</b>		<b>65.860,00</b>	2,13%
PARCELA DE SERVICIOS PS-1				54.750,00			
PARCELA DE SERVICIOS PS-2				12.001,00			
PARCELA DE SERVICIOS PS-3				8.920,00			
PARCELA DE SERVICIOS PS-4				6.569,00			
<b>TOTAL</b>				<b>82.240,00</b>			2,66%
Dominio público ferroviario				24.865,00			0,80%
<b>TOTAL SUPERFICIE ORDENADA</b>				<b>3.091.429,90</b>			100,00%

## 5.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA INDUSTRIAL DE SALVATERRA-AS NEVES (PLISAN)

	Usos	Superficie	Coefficiente Edificabilidad	Superf. Edificable	% (m <sup>2</sup> s)
	Total manzanas CI	316.218,00		15.810,90	
	Total manzanas LI	209.406,00		106.714,50	
	Total manzanas LT-A	279.164,00		195.414,80	
	Total manzanas LT-B	337.425,00		236.197,50	
	Total manzanas LT-C	92.898,00		65.028,60	
	Total manzanas LE	412.509,00		288.756,30	
	Total manzanas CS	33.824,00		33.824,00	
	<b>Total manzanas</b>	<b>1.681.444,00</b>		<b>941.746,60</b>	54,39%
S.G. viario, infraestructuras y paisaje	Viario	151.477,00			
	Zonas verdes de S.G.	157.460,00			
	Total SG	308.937,00			
	Viario interior servicio a parcelas	317.542,00			
	<b>TOTAL</b>	<b>626.479,00</b>			20,27%
	APARCAMIENTO EN PARCELAS	147.063,00			4,76%
	RESERVA VIARIA	14.085,00			0,46%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ZONA VERDE COMPUTABLE	343.522,00			
	ZONA VERDE NO COMPUTABLE	105.871,90			
	<b>TOTAL</b>	<b>449.393,90</b>			14,54%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIP- 1	65.860,00	1	65.860,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>65.860,00</b>		<b>65.860,00</b>	2,13%
	PARCELA DE SERVICIOS PS-1	54.750,00			
	PARCELA DE SERVICIOS PS-2	12.001,00			
	PARCELA DE SERVICIOS PS-3	8.920,00			
	PARCELA DE SERVICIOS PS-4	6.569,00			
	<b>TOTAL</b>	<b>82.240,00</b>			2,66%
	Dominio público ferroviario	24.865,00			0,80%
	<b>TOTAL SUPERFICIE ORDENADA</b>	<b>3.091.429,90</b>			100,00%

## 6.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA INDUSTRIAL DE SALVATERRA - AS NEVES (PLISAN)									
		Superficie	superficie uso industrial	superficie uso terciario	plazas de aparcamiento en parcela	aparcamiento necesario s/ LOUGA- uso industrial	aparcamiento necesario s/ LOUGA- uso terciario	aparcamiento en dominio público s/ LOUGA	
		m <sup>2</sup> edificables	área total	25% sup. Edif	1/170m <sup>2</sup> c uso industrial 1/100m <sup>2</sup> c uso terciario	ud plazas	ud plazas	1/4 en uso industrial	1/5 en uso terciario
USO INDUSTRIAL	CENTRO INTERMODAL: CI	15.810,90	11.858,18	3.952,73	93	119	80	30	16
	ÁREA LOGÍSTICA INTERMODAL: LI	106.714,50	80.035,88	26.678,63	628	801	534	200	107
	ÁREA LOGÍSTICA Y DE TRANSFORMACIÓN - A: LT - A	195.414,80	146.561,10	48.853,70	1.149	1.466	978	367	196
	ÁREA LOGÍSTICA Y DE TRANSFORMACIÓN - B: LT - B	236.197,50	177.148,13	59.049,38	1.389	1.772	1.181	443	236
	ÁREA LOGÍSTICA Y DE TRANSFORMACIÓN - C: LT - C	65.028,60	48.771,45	16.257,15	383	488	326	122	65
	ÁREA LOGÍSTICA EMPRESARIAL: LE	288.756,30	216.567,23	72.189,08	1.699	2.166	1.444	542	289
USO TERCIARIO	CENTRO DE SERVICIOS: CS-	33.824,00	0,00	33.824,00	338	0	677	0	135
	<b>TOTAL ÁREAS DE ACTIVIDAD</b>	<b>941.746,60</b>	<b>680.941,95</b>	<b>260.804,65</b>	<b>5.679</b>	<b>6.812</b>	<b>5.220</b>	<b>1.703</b>	<b>1.044</b>

DOCUMENTO REFUNDIDO NORMATIVA DEL PROYECTO SECTORIAL  
IMPLANTACIÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA INDUSTRIAL SALVATERRA DE MIÑO- AS NEVES (PLISAN)

	PLAZAS EN ORDENACIÓN	
	MODIFICACIÓN PUNTUAL	PLAZAS S/ LOUGA
<b>APARCAMIENTOS EN PARCELA</b>	3.772	
<b>APARCAMIENTO ASOCIADO AL VIARIO INTERIOR</b>	2.132	
<b>TOTAL PARCELAS EN DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>5.904</b>	<b>2.747</b>
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELAS</b>	5.679	
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>	658	
<b>TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>	<b>12.241</b>	<b>12.032</b>

		SUPERFICIE	%	DOTACION MÍNIMA S/ LOUGA	CARÁCTER
S.G. VIARIO, INFRAESTRUCTURAS Y PAISAJE	Viarío	151.477,00			NO LUCRATIVO
	Zonas verdes de S.G.	157.460,00			NO LUCRATIVO
	Total SG	308.937,00			NO LUCRATIVO
VIARIO INTERIOR SERVICIO A PARCELAS		317.542,00			NO LUCRATIVO
<b>TOTAL</b>		<b>626.479,00</b>	20,27%		NO LUCRATIVO
		<b>147.063,00</b>	4,76%		NO LUCRATIVO
ZONA VERDE COMPUTABLE		343.522,00	11,11%	10%	NO LUCRATIVO
ZONA VERDE NO COMPUTABLE		105.871,90			NO LUCRATIVO
<b>TOTAL</b>		<b>449.393,90</b>	14,54%		NO LUCRATIVO
EQUIP-1		65.860,00			NO LUCRATIVO
<b>TOTAL</b>		<b>65.860,00</b>	2,13%	2%	NO LUCRATIVO
		<b>14.085,00</b>	0,45%		NO LUCRATIVO
PARCELA DE SERVICIOS PS-1		54.750,00			NO LUCRATIVO
PARCELA DE SERVICIOS PS-2		12.001,00			NO LUCRATIVO
PARCELA DE SERVICIOS PS-3		8.920,00			NO LUCRATIVO
PARCELA DE SERVICIOS PS-4		6.569,00			NO LUCRATIVO
<b>TOTAL</b>		<b>82.240,00</b>	2,66%		NO LUCRATIVO
		<b>24.865,00</b>	0,80%		NO LUCRATIVO
		<b>3.091.429,90</b>	100,00%		

## 7.- TÍTULO CUARTO: REGLAMENTO INTERNO PARA LA AUTORIZACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE VERTIDOS NO URBANOS A LA RED DE ALCANTARILLADO

### ▪ -Aguas Residuales

1. La producción de vertidos a la red de saneamiento de aguas pluviales o fecales por parte de las instalaciones y actividades que se desarrollen en el ámbito de la Plataforma Logística, deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de vertidos y protección ambiental de lechos y en general del Dominio Público Hidráulico:
  - DIRECTIVA 91/271/CEE sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
  - DECRETO 16/1987 (Galicia) del 14 de enero de diseño técnico del Plan Hidrológico de las cuencas intracomunitarias de Galicia.
  - LEY 9/2010, de 4 noviembre, de aguas de Galicia.
  - Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación
  - REAL DECRETO 927/1988, del 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación hidrológica, el desarrollo de los Títulos II e III de la Ley de Aguas.
  - REAL DECRETO 9/2008, del 11 de enero, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, del 11 de abril, con el fin de incorporar a la legislación interna la Directiva del Consejo 80/68/CEE del 17 de diciembre de 1979, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
  - Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
  - REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, del 20 de julio, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - REAL DECRETO 606/2003, del 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, del 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, del 2 de agosto, de Augas.
  - Modificaciones del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, del 20 de julio.
  - Plan Hidrológico de cuenca aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de Julio.
2. Todas las edificaciones de la Plataforma Logística, cualquiera que sea su uso, deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio, o la alteración de los sistemas de depuración receptores de las aguas.

3. A tal fin, todas las actividades industriales y de servicios, con instalaciones dentro de la Plataforma Logística, estarán obligadas a solicitar específicamente con la Licencia de Actividad, el permiso de vertidos, para lo que deberá entregarse la siguiente documentación:
- Filiación
    - a) Nombre, número de la parcela, y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
    - b) Ubicación y características de la instalación o actividad. Producción.
    - c) Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
    - d) Materias primas o productos utilizados como tales, indicando las cantidades en unidades usuales.
    - e) Productos finales e intermedios, sí los hubiera, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.
  - Vertidos.

Descripción del régimen de vertidos (horarios, duración, caudal medio y punta, y variaciones diarias, mensuales y estacionales, si pudiera haberlas), y características de los mismos, previo a cualquier tratamiento.
  - Pretratamiento.

Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia prevista para los mismos, así como la composición final de los vertidos descargados, con los resultados del análisis de puesta en marcha realizados en su caso.
  - Planos.
    - a) Planos de situación.
    - b) Planos de la red interior de recogida e instalación de pretratamientos.
    - c) Planos detallados de las obras en conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.
  - Varios.
    - a) Volumen de agua consumida por el proceso industrial.
    - b) Dispositivos de seguridad adoptados para prever accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser vertidos a la red de sumideros.
    - c) Y, en general, todos aquellos datos que el ente gestor considere necesarios, a efectos de conocer todas las circunstancias y elementos involucrados en los vertidos de aguas residuales.

El permiso de vertido se emitirá sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que hayan de conceder otros organismos competentes en la materia.

4. El ente gestor autorizará la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la licencia de actividad.
5. En la licencia de actividad, se contemplará el permiso de vertidos, que se concederá específicamente a la industria, al proceso a la que se refiera y características del correspondiente vertido. Cualquier modificación de los términos referidos exigirá solicitar nuevamente el permiso de vertidos.
6. El ente gestor no autorizará:
  - a) La apertura, la ampliación o la modificación de una industria que no tenga el correspondiente permiso de vertidos.
  - b) La construcción, reparación o remodelación de una injerencia que no tenga el correspondiente permiso de vertidos.
  - c) La puesta en funcionamiento de ninguna actividad industrial potencialmente contaminante, si previamente no se había aprobado, había instalado y, en su caso, había comprobado por los entes gestores, la eficacia y el correcto funcionamiento de los pretratamientos en los términos requeridos en la correspondiente Licencia de Actividad.
  - d) Acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando esto no sea posible, deberá proponerse como alternativa una solución técnicamente adecuada.
7. La regulación de la contaminación en origen, mediante prohibición o limitación en la descarga de vertidos, se establece con los siguientes propósitos:
  - 1º Proteger el lecho receptor de cualquier efecto perjudicial, crónico o agudo, tanto para el hombre como para los ecosistemas naturales.
  - 2º Proteger la integridad y buena conservación de las instalaciones de saneamiento y depuración.
8. El criterio de preservar la calidad ecológica del medio receptor, así como la seguridad de las instalaciones de saneamiento, se definirá en base a la concentración de contaminantes para su descarga al medio receptor de acuerdo con la legislación.
9. Queda totalmente prohibido descargar directa o indirectamente, a la red de saneamiento pluvial o fecal, cualquiera de los siguientes productos:
  - a. Sustancias sólidas o viscosas en cantidad o dimensiones tales que sean capaces de causar la obstrucción en la corriente de las aguas en las alcantarillas u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red.
  - b. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles, o inflamables.
  - c. Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos.
  - d. Grasas, o aceites minerales o vegetales, excediendo de 200 ppm, medidos como grasa total.
  - e. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.
  - f. Residuos industriales o comerciales con unas concentraciones o características tóxicas o peligrosas que requieran un tratamiento específico.

- g. Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositarse en la red de alcantarillas o de reaccionar con las aguas de esta, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados del presente artículo.
  - h. Sustancias que por ellas mismas o como consecuencia de reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva.
  - i. Sustancias que puedan alterar negativamente de alguna forma la capacidad de depuración de las instalaciones depuradoras o cualquier otra instalación de tratamiento previo de las aguas.
  - j. Cualesquiera otros que determine la legislación vigente.
10. Las mediciones y determinaciones serán realizadas bajo la supervisión técnica del ente gestor y a cargo de la propia instalación industrial.

Las determinaciones realizadas deberán remitirse al Ayuntamiento, a su requerimiento o con la frecuencia y forma que se especifique en la Licencia de Actividad.

En todo caso, estos análisis estarán a disposición de los técnicos del ente gestor, responsables de la inspección y control de los vertidos para su examen cuando se produzca. Por otra parte, el Ayuntamiento podrá hacer sus propias determinaciones cuando así lo considere oportuno.

11. Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas, habrá de colocar y poner a disposición de los Servicios Técnicos del ente gestor, a efectos de la determinación de la carga contaminante, los siguientes dispositivos:
- a. Arqueta de registro, que estará situada en cada albañal de descarga de los vertidos residuales, de fácil acceso, libre de cualquier interferencia y localizada aguas abajo antes de la descarga a la red. Habrán de enviarse al ente gestor planos de situación de la arqueta y de aparatos complementarios para su identificación y censo.
  - b. Medición de caudales. Cada arqueta de registro dispondrá de los correspondientes dispositivos para poder determinar los caudales de aguas residuales.
  - c. En el caso de que existan pretratamientos individuales o colectivos legalmente autorizados, habrá de instalarse en la salida de los afluentes depurados una arqueta de registro con las mismas condiciones referidas en párrafos anteriores.
12. Los Servicios Técnicos del ente gestor procederán a efectuar periódicamente o a instancia de los usuarios, inspecciones y controles de las instalaciones de vertidos de aguas residuales.

Para que los inspectores municipales o de la administración competente en materia de aguas puedan realizar sus funciones de vigilancia y control, los titulares de las instalaciones estarán obligados, delante del personal acreditado, a:

- a. Facilitarles, sin necesidad de comunicación anticipada, el libre acceso a los locales o partes de la instalación que consideren adecuado para el cumplimiento de su misión.
- b. Facilitarles el montaje de los equipos, así como permitirles la utilización de los instrumentos que la empresa utilice con la finalidad de autocontrol, especialmente aquellos para la medición de caudales de vertidos y toma de muestras, a efecto de realizar las comprobaciones que consideren adecuadas.



c. Y, en general, facilitarles el ejercicio y cumplimiento de sus funciones.

Para conseguir una adecuada regulación de las descargas de vertidos y actualizar periódicamente las limitaciones de las mismas y consiguientes autorizaciones, el ente gestor deberá:

- Elaborar un inventario de los Permisos de Vertidos concedidos.
  - Comprobar periódicamente los vertidos en la red de alcantarillas.
13. Los titulares de los establecimientos industriales que por su naturaleza puedan ocasionar descargas de vertidos que perjudiquen la integridad y correcto funcionamiento de las instalaciones de saneamiento, habrán de adoptar las medidas protectoras necesarias para evitarlas. Los proyectos detallados de estas medidas habrán de presentarse a la Administración para su aprobación. Esto no eximirá al titular de las responsabilidades consecuentes delante de una situación de emergencia.

Si la situación de emergencia se produce el usuario deberá ponerla urgentemente en conocimiento de los Servicios Municipales.

Posteriormente y en un plazo máximo de siete días, el usuario remitirá a la Administración o ente gestor un informe donde detallará la fecha, hora y causa del accidente, y cuanta información necesiten los Servicios Técnicos del ente gestor para elaborar una correcta interpretación de lo ocurrido y evaluar sus consecuencias.