

Índice

0.- INTRODUCCIÓN:	5
1.- TÍTULO PRIMEIRO: DISPOSICIÓNS XERAIS E REGULAMENTACIÓN DETALLADA DO USO PORMENORIZADO, VOLUME, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS E FUNCIONAIS, CONDICIÓN DE DESEÑO E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE DA PLISAN 1.....	5
ART. 1.1.1. ÁMBITO	5
ART. 1.1.2. OBXECTO DO PROXECTO SECTORIAL.....	5
ART. 1.1.3. NATUREZA E CONTIDO DA NORMATIVA	5
ART. 1.1.4. CUALIFICACIÓN TERRITORIAL DA PLISAN	5
ART. 1.1.5. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SISTEMA XERAL DAS INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE	5
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 DAS DETERMINACIÓNS DO PROXECTO SECTORIAL	6
ART. 1.1.11. CADUCIDADE	6
ART. 1.1.12. RÉXIME SANCIONADOR E DE REPOSICIÓN DA LEGALIDADE	7
ART. 1.1.13. RÉXIME TRANSITORIO	7
2.- TÍTULO SEGUNDO: REGULAMENTACIÓN DETALLADA DO USO PORMENORIZADO, VOLUME, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS E FUNCIONAIS, CONDICIÓN DE DESEÑO E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE DA PLISAN	8
SECCIÓN 2.1. ESTRUTURA FUNCIONAL E ORDENACIÓN	8
ART. 2.1.1. ORDENACIÓN DO SOLO.....	8
ART. 2.1.2. PRINCIPAIS MAGNITUDES DA ORDENACIÓN DO SOLO	8
ART. 2.1.3. SISTEMA XERAL VIARIO, INFRAESTRUTURAL E PAISAXÍSTICO	8
ART. 2.1.4.....	9
ART. 2.1.5.....	9
ART. 2.1.6. EQUIPAMENTOS.....	9

ART. 2.1.7.....	9
ART. 2.1.8. CESIÓNS DO SOLO.....	9
SECCIÓN 2.2. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PROXECTO SECTORIAL	10
ART. 2.2.1. ORGANISMOS ACTUANTES.....	10
ART. 2.2.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN	10
ART. 2.2.3. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DOS PROXECTOS TÉCNICOS	11
ART. 2.2.4. CONDICIÓN PARA O DESENVOLVEMENTO DOS PROXECTOS TÉCNICOS	11
ART. 2.2.5. OBRAS DE EDIFICACIÓN	14
ART. 2.2.6. URBANIZACIÓN DAS PARCELAS EDIFICABLES	14
3.- TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL	15
SECCIÓN 3.1. CONDICIÓN XERAIS.....	15
ART. 3.1.1. CONDICIÓN TÉCNICAS DAS OBRAS RELACIONADAS COAS VÍAS PÚBLICAS E INFRAESTRUTURAS	15
ART. 3.1.2. TELECOMUNICACIÓN	15
ART. 3.1.3. CONDICIÓN RELACIONADAS CO MEDIOAMBIENTE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS ...	15
ART. 3.1.4. CONDICIÓN RELACIONADAS COA CALIDADE PAISAXÍSTICA.....	15
ART. 3.1.5. CONDICIÓN PARTICULARES DOS USOS.....	16
SECCIÓN 3.2. CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA 1: ÁREAS DE ACTIVIDADES LOXÍSTICAS.....	17
ART. 3.2.1. ÁMBITO DA ZONA 1	17
ART. 3.2.2. USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES E PROHIBIDOS	19
ART. 3.2.3. ACTIVIDADES QUE DESENVOLVEN OS USOS DAS ÁREAS DE ACTIVIDADES LOXÍSTICAS.....	20
ART. 3.2.4. PARCELA MÍNIMA E CONDICIÓN DE PARCELACIÓN	21
ART. 3.2.5. TIPOLOXÍAS DAS EDIFICACIÓN	21
ART. 3.2.6. CONDICIÓN ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN	22
ART. 3.2.7. RECUAMENTOS E DISTANCIA ENTRE OS EDIFICIOS	22
ART. 3.2.8. OCUPACIÓN	23
ART. 3.2.9. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDADE	23
ART. 3.2.10. ALTURA MÁXIMA.....	23
ART. 3.2.11. POSIBILIDADE DE ENTREPLANTA DE OFICINAS OU ALMACÉNS, E DE DISPOSICIÓN DE PLANTAS ANEXAS	24
ART. 3.2.12. SOTOS E SEMISOTOS	24

ART. 3.2.13.	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	24
ART. 3.2.14.	VOOS E MOLLES	24
ART. 3.2.15.	CONDICIÓN ESTÉTICAS	25
SECCIÓN 3.3.	CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA 2: CENTRO INTEGRADO DE SERVIZOS (CS) E USO DE SERVIZOS	27
ART. 3.3.1.	ÁMBITO DA ZONA 2	27
ART. 3.3.2.	USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	27
ART. 3.3.3.	ACTIVIDADES QUE DESENVOLVEN OS USOS ANTERIORES.....	28
ART. 3.3.4.	PARCELA MÍNIMA E CONDICIÓN DE PARCELACIÓN	29
ART. 3.3.5.	CONDICIÓN ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN	29
ART. 3.3.6.	PROXECTO TÉCNICO DA ZONA DO CS	29
ART. 3.3.7.	POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.....	29
ART. 3.3.8.	OCUPACIÓN	30
ART. 3.3.9.	COEFICIENTES DE EDIFICABILIDADE	30
ART. 3.3.10.	ALTURA MÁXIMA E NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	30
ART. 3.3.11.	PATIOS INTERIORES.....	31
ART. 3.3.12.	APARCADOIRO	31
ART. 3.3.13.	SOTOS E SEMISOTOS	31
ART. 3.3.14.	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	31
ART. 3.3.15.	CONDICIÓN ESTÉTICAS.....	31
SECCIÓN 3.4.	CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA 5:USO FERROVIARIO	33
ART. 3.4.1.	ÁMBITO	33
ART. 3.4.2.	USO CARACTERÍSTICO E USOS COMPATIBLES.....	33
ART. 3.4.3.	EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN	33
4.-	CADRO DE QUINTEIROS.....	34
5.-	CADRO DE CARACTERÍSTICAS DA PLATAFORMA LOXÍSTICA INDUSTRIAL DE SALVATERRA-AS NEVES (PLISAN).....	35
6.-	CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	35

**7.- - TÍTULO CUARTO: REGULAMENTO INTERNO PARA A AUTORIZACIÓN, CONTROL E SEGUIMIENTO DE
VERTEDURAS NON URBANAS Á REDE DE SUMIDOIROS 37**

0.- INTRODUCCIÓN:

O presente documento ten como obxecto incluír nun único documento a normativa do proxecto sectorial da Plataforma Loxístico Industrial de Salvaterra – As Neves (PLISAN) aprobada definitivamente por acordo do Consello da Xunta de Galicia do 15 de Maio de 2002 e o documento refundido da Modificación puntual do proxecto sectorial implantación plataforma loxística industrial Salvaterra- As Neves (Plisan) aprobado definitivamente polo Consello da Xunta de Galicia o día 13 de Xaneiro de 2011.

1.- TÍTULO PRIMEIRO: DISPOSICIÓNS XERAIS E REGULAMENTACIÓN DETALLADA DO USO PORMENORIZADO, VOLUME, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS E FUNCIONAIS, CONDICIÓN DE DESEÑO E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE DA PLISAN 1

Art. 1.1.1. **Ámbito**

As presentes normativas aplícanse ao ámbito da Plataforma Loxístico Industrial de Salvaterra – As Neves (PLISAN).

A superficie total do ámbito do Proxecto é de 3.091.429,90 m².

O ámbito delimitado para o desenvolvemento da PLISAN é un sector único que afecta conxuntamente a solos de dous termos municipais, Salvaterra e As Neves.

Art. 1.1.2. **Obxecto do Proxecto Sectorial**

O presente Proxecto Sectorial ten por obxecto garantir a adecuada inserción no territorio da PLISAN, a súa conexión coas redes e servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes, a súa adaptación á contorna no que se proxecta e a súa articulación coas determinacións do plan urbanístico municipal vixente.

Art. 1.1.3. **Natureza e contido da normativa**

1. A normativa do Proxecto Sectorial será a propia para o desenvolvemento das actividades loxísticas e industriais e das infraestruturas que lles sexan complementarias.
2. A definición e asignación de usos permitidos e as cautelas que correspondan en cada caso vén detallados no Título Terceiro da presente normativa do Proxecto Sectorial da PLISAN.
3. A ordenación do solo vén definida no Título Segundo desta normativa e no plano II.1 planos de ordenación. Ordenación. Zonificación da Modificación puntual do proxecto sectorial.

Art. 1.1.4. **Cualificación territorial da PLISAN**

Para os efectos previstos no do D. 80/2000, a PLISAN considerarase incluída dentro da categoría de Instalacións previstas no seu art. 3.3, sen prexuízo da cualificación como infraestruturas das obras, construcións ou conducións destinadas ás comunicacións ou ao transporte de acordo co seu art. 3.1.a).

Art. 1.1.5. **Cualificación urbanística de sistema xeral das infraestruturas de transporte**

De conformidade co art. 5.4 do D. 80/2000, as infraestruturas de transporte de interese supramunicipal obxecto deste Proxecto Sectorial serán consideradas como sistemas xerais para os efectos previstos na Lei 9/2002, do 30 de Decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Art. 1.1.6. Exención de autorización urbanística autonómica

1. As construcións e instalacións de marcado carácter territorial que se concretan e detallan neste Proxecto Sectorial, non precisarán da autorización urbanística autonómica á que fai referencia o artigo 34.4 da Lei 9/2002, do 30 de Decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. (art. 11.4 D. 80/2000).
2. Tampouco requirirán da devandita autorización as obras, edificacións ou instalacións que, de conformidade coa ordenación prevista neste Proxecto Sectorial, preténdanse realizar por entidades ou particulares tras a efectiva urbanización, e consecuente transformación en solo urbanizado, das diferentes Áreas de Actividade delimitadas nel.

Art. 1.1.7. Obras exentas de control municipal preventivo

As obras públicas definidas detalladamente neste Proxecto Sectorial quedan expresamente cualificadas como de marcado carácter territorial e non estarán suxeitas a licenza urbanística nin a ningún dos actos de control preventivo municipal, de acordo coa disposición adicional primeira da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia. Neste suposto, con carácter previo ao comezo das obras, remitirase ao Concello un exemplar do proxecto técnico delas (Art 11.3. D.80/2000).

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

As determinacións deste Proxecto terán forza vinculante para as administracións públicas e para os particulares, e prevalecerán sobre as do plan urbanístico ao que afecten, vixente nos Municipios de Salvaterra e As Neves (Art. 11.1 D. 80/2000).

Art. 1.1.10. Modificación das determinacións do Proxecto Sectorial

1. A modificación das determinacións do Proxecto Sectorial da PLISAN poderase realizar en calquera momento, seguindo o procedemento establecido no art. 13 do D. 80/2000.
2. No procedemento de modificación non será preceptivo a reiteración dos trámites encamiñados á declaración de interese supramunicipal do Proxecto, ou á determinación das Consellerías ás que corresponda o seu impulso ou a colaboración no mesmo. (art. 14 D. 80/2000).

Art. 1.1.11. Caducidade

1. O Proxecto Sectorial caducará, de acordo co previsto no artigo 15 do D. 80/2000, e extinguiranse os seus efectos con prohibición expresa de calquera acto ulterior de execución das súas previsións, no caso de que, por causa imputable ao titular das obras, incúmprense os prazos previstos para o seu inicio ou terminación, ou sexan interrompidas por tempo superior ao autorizado sen causa xustificada; salvo obtención previa da correspondente prórroga que poderá outorgar a Consellería que tramitou o Proxecto e que, en ningún caso, poderá ser superior á metade dos prazos que inicialmente fixados.
2. A declaración de caducidade corresponderá ao Consello da Xunta de Galicia, a proposta da Consellería competente por razón da materia que tramitou o Proxecto Sectorial, logo do informe da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda e audiencia dos Concellos e dos interesados.
3. O procedemento de declaración de caducidade poderá iniciarse de oficio ou por petición de calquera dos Concellos afectados ou de calquera interesado.

4. A declaración de caducidade indicará, se é do caso, as determinacións do plan urbanístico municipal que deban ser modificadas, as condicións ás que queden sometidas as construcións e instalacións xa realizadas e aquelas outras que resulten adecuadas para corrixir, ou eliminar, os impactos que puidesen producirse no medio físico.

Art. 1.1.12. Réxime sancionador e de reposición da legalidade

Os actos de edificación e uso do solo realizados no ámbito territorial deste Proxecto Sectorial sen axustarse ás súas determinacións, quedarán suxeitas e rexeranse en canto ao seu réxime de infraccións, sancións e protección da legalidade, polo disposto na Lei 9/2002, do 30 de Decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e no Regulamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 28/1999, do 21 de Xaneiro.

Art. 1.1.13. Réxime transitorio

No solo comprendido nas diferentes Áreas de Actividade delimitadas neste Proxecto Sectorial, e en tanto non teñan lugar as correspondentes etapas para a súa efectiva urbanización, e consecuente transformación en solo urbanizado, autorizaranse as actividades extractivas en curso naqueles ámbitos específicos que contén ou que obteñan o título lexitimador necesario, esixido pola súa lexislación sectorial.

2.- TÍTULO SEGUNDO: REGULAMENTACIÓN DETALLADA DO USO PORMENORIZADO, VOLUME, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS E FUNCIONAIS, CONDICIÓN DE DESEÑO E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE DA PLISAN

Sección 2.1. ESTRUTURA FUNCIONAL E ORDENACIÓN

Art. 2.1.1. Ordenación do solo

1. A estrutura funcional, delimitación de sistemas xerais e ordenación do solo no sector da plataforma queda definida nos planos II.1- Planos de ordenación. Ordenación. Zonificación da Modificación puntual do Proxecto sectorial.
2. Nos devanditos planos defínese:
 - a) A estrutura funcional da plataforma, coa delimitación dos dous Sistemas Xerais da actuación:
 - Sistema Xeral viario, infraestrutural e paisaxístico.
 - Sistema Xeral do Centro Intermodal
 - b) O sistema de dominio público da rede ferroviaria.
 - c) A delimitación da Áreas de Actividade
 - d) A delimitación dos quinteiros edificables por estar apoiadas na estrutura viaria interior de cada Área de Actividade, nas que se van a desenvolver os usos e actividades específicos da PLISAN, así como a das zonas verdes e dotacionais.
 - e) Os usos característicos de cada quinteiro.

Art. 2.1.2. Principais magnitudes da Ordenación do solo

As principais magnitudes da Ordenación do solo reflíctense no cadro adxunto, ao final do documento.

Art. 2.1.3. Sistema xeral viario, infraestrutural e paisaxístico

1. Dado o carácter territorial da PLISAN, que se articula con elementos territoriais de comunicación e infraestruturas, relaciónase coa configuración ambiental da contorna, e configúrase como un sector no que se delimitan distintas áreas funcionais interiores, poden distinguirse uns sistemas de escala común ao conxunto:
 - a. Sistema viario: Eixos viarios exteriores que entran na plataforma, condicionando esta os seus trazados, utilizados, á súa vez, como comunicación xeral entre as Áreas de Actividade.
 - b. Servizos infraestruturais: Redes e nodos comúns ao funcionamento dos servizos da plataforma, desenvoltos basicamente, sobre o solo exterior ás Áreas de Actividade.
 - c. Sistema paisaxístico: Corredores verdes que acompañan ao trazado do sistema viario, delimitando as Áreas de Actividade; é compatible co trazado de infraestruturas e a ampliación do sistema viario.

Art. 2.1.4.**Art. 2.1.5.****Art. 2.1.6. Equipamentos**

1. Dadas as necesidades de servizos especializados e cualificados na Plataforma, podemos distinguir dous tipos de equipamentos:
 - a) Equipamentos específicos das actividades da PLISAN.
 - b) Equipamentos xerais, comúns a toda actividade industrial, de carácter comercial ou social.

Os equipamentos específicos das actividades da PLISAN (servizos non comerciais a traballadores, condutores e usuarios, primeiros auxilios, aseos, salas de reunión, centro de comunicacións, gardería, etc.), terán a súa localización dentro do Centro Integrado de Servizos (C- S). Deberán incluírse, polo menos, un 5% da superficie edificable do C- S destinado a estes servizos.

2. Os equipamentos xerais de carácter comercial localizaranse así mesmo de forma preferente no Centro Integrado de Servizos.
3. Serán compatibles os equipamentos en cada Área de Actividade cando correspondan a actividades que presten, no seu sentido máis amplo, servizos á conxunto da área de Actividade (equipamento comercial, usos dotacionais e calquera actividade no devandito sentido). Terán carácter privado.
4. Os equipamentos sociais situaranse nunha unidade. A súa localización figura no plano II.1. Ordenación. Zonificación da Modificación puntual do proxecto sectorial. Vincúlanse ao uso e dominio público, polo que este último considerárase un uso non lucrativo para todos os efectos, non computando na edificabilidade total.
5. Permítese ademais a incorporación de dotacións deportivas complementarias nas zonas verdes e espazos libres. Estas instalacións non superarán o 10% da superficie total das zonas verdes dotacionais.

Art. 2.1.7.**Art. 2.1.8. Cesións do solo**

1. Este Proxecto Sectorial determina no ámbito do sector, os seguintes elementos destinados ao uso e dominio públicos que poderán ser, á súa vez, obxecto de cesión:
 - a) Solos de uso e dominio público constitutivos dos Sistemas Xerais:
 - Sistemas xerais destinados a viarios, infraestruturas e corredores paisaxísticos
 - Espazos libres públicos exteriores aos Parques de Actividade.
 - Viarios de carácter local: viario público que delimita as Áreas de Actividade.
 - Equipamento deportivo.
 - Equipamento social.
 - b) Solo destinado, no seu caso, a situar o 10% do aproveitamento do ámbito abarcado polo Proxecto Sectorial.

Sección 2.2. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PROXECTO SECTORIAL

Art. 2.2.1. Organismos actuantes

1. A actuación urbanística sectorial para a preparación do solo con destino á implantación da Plataforma Loxística, promóvese polo Consorcio da Zona Franca, a Autoridade Portuaria de Vigo e o IGVS, este último como Administración Actuante.
2. Así mesmo, o IGVS formalizará, no seu momento, un convenio específico para a adquisición do solo en virtude da potestade expropiatoria que lle confire a Lei da súa creación; e, a través de Xestur Pontevedra, S.A., redactará e tramitará o Instrumento de Ordenación adecuado para levar a cabo as actuacións sectoriais que resulten necesarias, de conformidade coa lexislación vixente en Galicia en materia de Urbanismo e Ordenación do Territorio.
3. O Consorcio da Zona Franca, a Autoridade Portuaria de Vigo e o IGVS executarán, á súa exclusiva conta, directamente ou a través de sociedade pública participada por eles, as obras de urbanización previstas nos proxectos legalmente aprobados. A contratación e pago das obras realizaranse de conformidade coas previsións da lexislación vixente de aplicación.

Art. 2.2.2. Sistemas de actuación

1. A adquisición da totalidade dos inmobles abarcados pola actuación levarán a cabo, na súa integridade, mediante a súa Expropiación Forzosa, para a que se define un único Polígono expropiatorio que abarcará a totalidade do solo comprendido no perímetro delimitado como ámbito territorial deste Proxecto Sectorial.
2. A estes efectos o IGVS formalizará, no seu momento, un convenio específico para a adquisición do solo en virtude da potestade expropiatoria que lle confire a Lei da súa creación; e, a través de Xestur Pontevedra, S.A., redactará e tramitará a documentación necesaria para a actuación expropiatoria prevista para a execución desta Actuación Urbanística de carácter Sectorial, de conformidade coa lexislación vixente en Galicia en materia de Urbanismo e Ordenación do Territorio.
3. Así mesmo, e para os efectos de poder instar que no acordo de aprobación definitiva do Proxecto Sectorial, o Consello da Xunta de Galicia poida acordar, se é o caso, a declaración de utilidade pública ou interese social das obras e previstos e concretadas no Proxecto Sectorial, así como a necesidade de ocupación para efectos da expropiación dos bens e dereitos necesarios para a súa execución. (art. 11.5 D. 80/2000), incorpórase á documentación do Proxecto Sectorial a preceptiva descrición física e xurídica individualizada dos bens e dereitos afectados.
4. Os terreos que, conforme ao Proxecto Sectorial, sexan susceptibles de propiedade privada e, por iso, estean destinados ao tráfico xurídico, serán propiedade do Consorcio da Zona Franca, da Autoridade Portuaria de Vigo e do IGVS ou da sociedade que no seu caso se cre coa participación dos anteriores, quen poderá enaxenarlos libremente para resarcirse dos investimentos que realicen.

Art. 2.2.3. Delimitación de ámbitos de actuación dos Proxectos técnicos

Os definidos nos catro primeiros apartados, quedan expresamente cualificados como obras públicas de marcado carácter territorial, para os efectos do art. 1.1.7

Proxecto Técnico	Ámbito
<ul style="list-style-type: none"> P. T. das Obras de Urbanización 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema Xeral viario, infraestrutural e de corredores paisaxísticos. Viaros interiores e espazos libres das Áreas de Actividade (Ref.) Dotacións deportivas e sociais
<ul style="list-style-type: none"> P. T. da área de Actividade CI Centro Intermodal 	<ul style="list-style-type: none"> Área de Actividade CI Centro Intermodal
<ul style="list-style-type: none"> P. T. da área de Actividade CS Centro Integrado de Servizos 	<ul style="list-style-type: none"> Area de Actividade CS Centro Integrado de Servizos
<ul style="list-style-type: none"> P.T. do Area de Actividade LI Loxística Intermodal 	<ul style="list-style-type: none"> Area de Actividade LI Loxística Intermodal
<ul style="list-style-type: none"> Proxectos Técnicos de quinteiros loxísticos 	<ul style="list-style-type: none"> Quinteiros LI-1, LI-2; LTA-2, LTA-3; LTB-5, LTB-6, LTB-7, LTB-8.

Art. 2.2.4. Condicións para o desenvolvemento dos Proxectos Técnicos

1. Proxecto Técnico das Obras de Urbanización

- Poderá ser executado por fases, incluíndo necesariamente na primeira o Sistema Xeral de corredores viarios, e infraestruturais e sistema paisaxístico e o resto de zonas verdes.
- Os elementos que ha de incluír son:
 - Viaro estruturante da plataforma, correspondente aos Sistemas Xerais de acordo á delimitación incluída no Plano II.2 de Ordenación.
 - As infraestruturas xerais da PLISAN de conexión ás Areas de Actividade.
 - O conxunto das zonas verdes e espazos libres da PLISAN, tanto do Sistema Xeral de corredores paisaxísticos, como de bordo e articulación de Areas de Actividade.
 - As obras que sexan necesarias para o funcionamento das concesións de explotacións mineiras e afecten o Sistema Xeral ou aos corredores destinados a ese fin. Inclúense pasos a distinto nivel, camiños de explotación, etc.
- O Proxecto cumprirá as determinacións relativas a Condicións técnicas das obras relacionadas coas vías públicas e infraestruturas e Condicións relacionadas co medioambiente das Normas de Edificación deste Proxecto Sectorial

2. Proxecto Técnico da área de Actividade CI Centro Intermodal

- Terá máxima prioridade polas sinerxias que esta área ha de expor co conxunto da actuación.
- A súa definición contemplará un desenvolvemento por fases, realizarase en concertación coa administración ferroviaria e haberá de contemplar, necesariamente, os requirimentos técnicos e comerciais dos potenciais operadores implicados no seu desenvolvemento, polo que non poderá ser definida en tanto esas formulacións técnico - comerciais non se concreten.
- Contemplará a regulación das conexións co feixe de recepción – expedición, das terminais, das instalacións complementarias (campas, andrómenas, naves de consolidación, oficinas, etc.), e o viario interno de distribución.
- Axustarase, na medida máis ampla posible, os accesos viarios principais á Área de Actividade ao acceso desde a glorieta do Eixo Central e os posibles accesos desde o eixo CI-a. Incluirase no Proxecto Técnico a conexión viaria e ferroviaria interior coa área de Actividade LI (Loxística Intermodal), preferentemente polo extremo leste do ámbito, baixo a actual estrada C-440 (Arbo –Porriño), Eixo CI-a da Plataforma.
- Poderá efectuarse por fases, pero sempre tendo en todo momento unha visión funcional integrada da conxunto da área. Para iso, poderá realizarse un anteprojecto unitario de toda a área de Actividade, desenvolto por proxectos de execución por fases.
- O Proxecto Técnico definirá os ámbitos (parcelas, concesións) nos que se desenvolverán as unidades de operación correspondentes. Os proxectos de instalacións concretas (edificacións, naves, etc.) poderán ser obxecto de proxectos técnicos específicos posteriores, sempre sometidos aos condicionantes do Proxecto Técnico da área e ás normativas de edificacións incluídas neste Plan Sectorial.

3. Proxecto Técnico da área de Actividade CS Centro Integrado de Servizos

- Como os anteriores, terá tamén un carácter prioritario e marcado carácter territorial. A súa definición terá en conta tanto as necesidades funcionais de servizos do conxunto da PLISAN como dos distintos modelos de promoción / comercialización / explotación e das condicións do mercado.
- Poderá efectuarse por fases, pero sempre tendo en todo momento unha visión funcional integrada da conxunto da área. Para iso, poderá realizarse un anteprojecto unitario de toda a área de Actividade, desenvolto por proxectos de execución por fases.
- Procurarase o proxecto dunha área de calidade funcional, ambiental-paisaxística e empresarial. O deseño de todos os elementos (viarios, aparcadoiros, zonas axardinadas, edificacións accesos, etc.) realizaranse coa maior consideración a estes requirimentos de calidade.
- Os accesos á Área de Actividade realizaranse de forma que se interfira o mínimo o tránsito polos eixos viarios estruturantes da PLISAN.
- O Proxecto Técnico definirá os ámbitos (parcelas, concesións) nos que se desenvolverán as unidades de servizo correspondentes. Os proxectos destas instalacións concretas (edificacións, etc.) poderán ser obxecto de proxectos técnicos específicos posteriores, sempre sometidos aos condicionantes do Proxecto Técnico da área e ás normativas de edificacións incluídas neste Plan Sectorial.

4. O Proxecto Técnico da área de Actividade LI Loxística Intermodal

- Terá unha formulación e cualificación territorial análoga ao da área de Actividade CI Centro Intermodal, coa particularidade que a súa definición realizarase sempre en función dependente da do devandito Proxecto Técnico da área de Actividade CI.
- A súa definición contemplará un desenvolvemento por fases e haberá de contemplar, necesariamente, os requirimentos técnicos e comerciais dos potenciais operadores implicados no seu desenvolvemento, polo que non poderá ser definida en tanto esas formulacións técnico - comerciais non se concreten.
- Contemplará a ordenación das terminais, das instalacións complementarias (campas, andrómenas, naves de consolidación, oficinas, etc.), e o viario interno de distribución.
- Na medida do posible, tratarase de axustar os accesos viarios principais á Área de Actividade á glorieta 3 da Variante de Salvaterra, o acceso do Eixo Central, e os accesos posibles desde a estrada C-440, eixo CI-a de a Plataforma. Incluirase no Proxecto Técnico a conexión viaria e ferroviaria interior coa área de Actividade CI (Centro Intermodal), preferentemente polo extremo leste do ámbito, baixo este último eixo.
- Poderá efectuarse por fases, pero sempre tendo en todo momento unha visión funcional integrada da conxunto da área. Para iso, poderá realizarse un anteprojecto unitario de toda a área de Actividade, desenvolto por proxectos de execución por fases.
- O Proxecto Técnico axustarase aos ámbitos (parcelas, concesións) definidos nos que se desenvolverán as unidades de operación correspondentes. Na medida do posible, esta distribución aterase aos ámbitos indicados no Plano II.5 (Plano de Parcelación). Os proxectos de instalacións concretas (edificacións, naves, etc.) poderán ser obxecto de proxectos técnicos específicos posteriores, sempre sometidos aos condicionantes do Proxecto Técnico da área e ás normativas de edificacións incluídas neste Plan Sectorial.

5. Proxectos Técnicos dos quinteiros LI-1, LI-2; LTA-2, LTA-3; LTB-5, LTB-6, LTB-7, LTB-8.

- A súa definición dependerá das condicións de mercado para a súa determinación última, e poderá efectuarse por fases, pero sempre tendo en todo momento unha visión funcional integrada da conxunto da área.
- Nestes quinteiros contéplase dous posibles variantes de actuación interior: en parcelas convencionais ou en pavillóns integrados con patios de manobra comúns.
- No caso de proxecto en parcelas individuais, a distribución das devanditas parcelas aterase ao especificado no plano II.4 (Plano de Parcelación indicativa da Modificación Puntual). Nesta alternativa, os proxectos de instalacións concretas (edificacións, naves, etc.) poderán ser obxecto de proxectos técnicos específicos, sempre sometidos as normativas de edificacións incluídas neste Proxecto Sectorial.
- No caso de proxecto con pavillóns integrados, o Proxecto Técnico definirá os temas seguintes:
 - a. Accesos exteriores e mobilidade interior (patios de circulación e manobra)
 - b. Ámbitos dos operadores e empresas (parcelas ou concesións), segundo o plano II.4 (Plano de Parcelación indicativa da Modificación Puntual)
 - c. Poderá efectuarse por fases, pero sempre tendo en todo momento unha visión funcional integrada do conxunto do quinteiro. Para iso, poderá realizarse un

anteproxecto unitario de todo o quinceiro desenvolto por proxectos de execución por fases.

- d. Os proxectos de instalacións concretas (edificacións, naves, etc.) poderán ser obxecto de proxectos técnicos específicos posteriores, sempre sometidos aos condicionantes fixados para o quinceiro e ás normativas de edificacións incluídas neste Plan Sectorial.

Art. 2.2.5. Obras de Edificación

Os proxectos de obras de nova edificación na área poderán ter os seguintes ámbitos:

1. A totalidade dun quinceiro, sempre que as condicións particulares da edificación correspondente permítano.
2. Unha parcela igual ou superior á mínima especificada nas condicións particulares da edificación correspondente.

Art. 2.2.6. Urbanización das parcelas edificables

A edificación nunha parcela comportará, necesariamente, a realización previa ou simultánea das obras de urbanización interior da mesma (explanación, accesibilidade e servizos), sempre de acordo ao desenvolvemento unitario ou por fases do proxecto técnico das obras de urbanización.

3.- TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL

Sección 3.1. CONDICIÓN XERAIS

Art. 3.1.1. Condicións técnicas das obras relacionadas coas vías públicas e infraestruturas

1. No seu dimensionamento e deseño, as vías públicas e infraestruturas terán en conta, ademais, a especificidade das Plataformas Logísticas: horizontalidade das rúas de manobras e drenaxes especiais, amplas áreas de manobras, zonas de beirarrúa rebaixadas nas devandita áreas, iluminación pública protexida, radios de xiro para vehículos industriais, tráfico pesados, etc.
2. Para a execución das infraestruturas e os viarios públicos da área do Proxecto Sectorial, serán de aplicación as normativas técnicas da Comunidade Galega e das Compañías de servizos.
3. O espazo público, en xeral, e as vías e infraestruturas públicas, en particular, configúranse como elementos básicos da nova paisaxe a crear na PLISAN. Por iso analizarase o seu impacto nas formulacións paisaxísticas do conxunto, incorporando no seu deseño as consideracións planimétricas, altimétricas e o tratamento vexetal nas súas medianas, corredores e bordos verdes.
4. A compatibilización do trazado de infraestruturas coas zonas verdes da PLISAN fai necesario considerar o deseño dos seus elementos vistos (torres, instalacións, canalizacións ao descuberto, etc.) como parte do tratamento paisaxístico da contorna.

Art. 3.1.2. Telecomunicacións

Serán de obrigado cumprimento as normativas vixentes a nivel Nacional, Autonómico e Municipal.

Art. 3.1.3. Condicións relacionadas co medioambiente e supresión de barreiras arquitectónicas

Serán de obrigado cumprimento as disposicións vixentes ditas polos organismos competentes a nivel Europeo, Nacional, Autonómico. Especialmente tomaranse en consideración: O Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas (1961); a Lei de Protección de Ambiente Atmosférico (1975); as leis e disposicións autonómicas de Protección Ambiental. Deberá, en todo caso, xustificarse o cumprimento da Lei 8/1997, do 20 de Agosto, de accesibilidade de barreiras arquitectónicas, así como do D. 35/2000, do 28 de Xaneiro, ditado para o seu desenvolvemento e execución, Orde VIV/561/2010, do 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

Art. 3.1.4. Condicións relacionadas coa calidade paisaxística

1. A ordenación que estableza os posibles instrumentos de desenvolvemento das obras de urbanización xeral ou das Áreas de Actividade sobre o seu ámbito de desenvolvemento, deberá concibir os espazos libres interiores, sobre a base dos seguintes factores e criterios:

- a) Existencia de franxas exteriores forestadas.
- b) Consideración das condicións naturais do medio físico, con importantes masas arborizadas e cursos de auga, a integrar no tratamento dos espazos libres. Partindo destas condicións, deberá garantirse un bo nivel ambiental e paisaxístico. Para iso tomaranse en consideración os seguintes tratamentos:
- Axardinamento (creación de medianas tratadas vexetalmente...) do viario estruturante ou puntos singulares e estratéxico (rotondas...).
 - Tratamento vexetal dos aparcadoiros.
 - Tratamento vexetal do viario interior.
 - Posible tratamento integrado das fronteas ao viario colectivo das parcelas privadas, introducindo aparcadoiro e arboredo, cubrindo obxectivos funcionais e paisaxísticos.
- c) Urbanización sobria pero de calidade, cun sentido perfectible e aberto en relación aos servizos que subministra cada usuario, e que na súa austeridade, teña capacidade de achegar un valor paisaxístico e ambiental engadido pola articulación das fronteas públicas das parcelas privadas.
2. Guías de deseño: O organismo actuante poderá establecer directrices de obrigado cumprimento a incorporar nos Proxectos Técnicos ou de Edificación, para o conxunto da plataforma, quinteiros e ámbitos específicos, ou elementos das obras de urbanización, tanto públicos como privados. Ditas directrices poderán referirse a ordenacións de planta, accesos, cerramentos, fachadas, publicidade, vexetación, etc., e poderán establecerse con carácter xenérico nos devanditos instrumentos de desenvolvemento mediante guías de deseño a trasladar desde un principio aos promotores ou usuarios finais. A concreción a cada caso particular de devanditas “guías de deseño” realizarase polos organismos actuantes en contacto co promotor ou usuario correspondente.

Art. 3.1.5. Condicións particulares dos usos

As edificacións do Plan Sectorial foron agrupadas en zonas, coherentes e complementarias á división en Áreas de Actividade. Dentro das zonas determínanse condicións específicas segundo Áreas e intensidades de uso.

- Zona 1: Áreas de Actividades Loxísticas

CI	Centro Intermodal
LI	Área Loxística Intermodal
LT	Área Loxística e de Transformación
LE	Área Loxístico Empresarial.

- Zona 2: Centro Integrado de Servizos

CS	Centro Integrado de Servizos.
----	-------------------------------

- Zona 3: Espazos deportivos e equipamentos sociais
- Zona 4: Aparcadoiros
- Zona 5: Rede ferroviaria
- Zona 6: Zonas de reserva e ampliación

Sección 3.2. CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA 1: ÁREAS DE ACTIVIDADES LOXÍSTICAS

Art. 3.2.1. **Ámbito da zona 1**

A Zona 1 desenvolverase nos seguintes ámbitos, delimitados no plano II.1 Planos de Ordenación. Zonificación da Modificación Puntual do Proxecto Sectorial da Plataforma.

CI

- Area de Actividade CI Centro Intermodal

LI

- Area de Actividades LI Loxístico Intermodal

LT

- Areas de Actividades LT Loxística e de Transformación A B e C

LE

- Area de Actividades LE Loxístico Empresarial

CI

Edificabilidade	m ² c/m ² s	0,05
Volumetría	Altura m.	15
Recuamentos	Fronte	7
	Lindeiro	3
	Fondo	5
	Ocupación	
	Recuamentos en atracada de pesados	15
	Recuamentos entre edificios	10
Naves	Acaroadas ou pareadas	Si
	Lonxitude máxima	275
Parcelación	Parcela mínima	
	Fronte mínimo	20
Beiril	Voo máximo	Marquesiña 6,00m
Sotos	Metros	6

LI

		Extensivo	Intensivo
Edificabilidade	m2c/m2s	0,05	0,70
Volumetría	Altura m.	15	15
Recuamentos	Fronte	7	7
	Lindeiro	3	3
	Fondo	5	5
Ocupación			
	Recuamentos en atracada de pesados	15	15
	Distancia entre edificios	10	10
Naves	Acaroadas ou pareadas	Si	si
	Lonxitudemáxima	275	275
Parcelación	Parcela mínima		1500
	Fronte mínimo	20	20
Beiril	Voo máximo	Marquesiñas 6,00m	Marquesiñas 6,00m
Soto	Metros	6	6

LT

Condicións complementarias		Uso	
		Tipoloxía I	Tipoloxía II
Edificabilidade	m2c/m2s	0,7	0,7
Volumetría	Altura m.	15	15
Recuamentos	Recuamentos en atracada de pesados	15	15
	Recuamento en resto de edificación	7	7
	Lindeiro	3	3
	Fondo	5	5
Ocupación			
	Distancia entre edificios		10
Naves	Acaroadas ou pareadas	si	No
	Lonxitude máxima	275	275
Parcelación	Parcela mínima	1500	1500
	Fronte mínimo	20	20
Beiril	Voo máximo	Marquesiñas 6,00m	Marquesiñas 6,00m
Sotos	Profundidade admisible (metros)	6	6

LE

Edificabilidade	m2c/m2s	0,7
Volumetría	Altura m.	15
Recuamentos	Fronte	7
	Lindeiro	3
	Fondo	5
Ocupación		0,7
Recuamentos en atracada de pesados		15

Naves	Distancia entre edificios	10
	Acaroados o pareadas	Sí
	Lonxitude máxima	
Parcelación	Parcela mínima	1500
	Fronte mínimo	20
Beiril	Voo máximo	Marquesiñas 6,00m
	Sotos	6

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

1. Son usos predominantes:
 - a) Nas áreas intermodais, a almacenaxe en superficies de graneis, coches, contedores, as terminais intermodais, con instalacións complementarias, naves de consolidación, etc.
 - b) Nas áreas loxísticas, o de almacén, incluíndo as actividades correspondentes ao subsistema loxístico de distribución física: almacenamento, envasado, embalaxe, transporte, manutención, etc.
2. Serán usos compatibles en todas os quinteiros desta zona:
 - a) Servizos de talleres e locais de reparación de vehículos, repostos ou maquinaria auxiliar.
 - b) Locais de exposición ou venda de vehículos, repostos ou maquinaria auxiliar.
 - c) Cafetería.
 - d) Oficina de explotación das empresas. e) Actividades industriais de empaquetado, etiquetaxe, etc.
 - e) Actividades correspondentes ao subsistema loxístico de produción: montaxe de compoñentes, pintura e acabado, mestura, etc.
 - f) Servizos de garda e seguridade.
 - g) Aparcadoiro de vehículos pesados. A superficie máxima edificable correspondente a estes usos compatibles non superará o 25% do total en cada parcela.
3. Usos prohibidos
 - a) Actividades insalubres, nocivas e perigosas
 - b) Usos de lecer e recreo.

LE

1. Son usos predominantes:
 - a. O uso industrial, corresponde ao solo destinado aos seguintes
 - Establecementos para a transformación de primeiras materias, a produción e elaboración, reparación, envasado, transporte e distribución de produtos.

- Funcións que complementen a actividade industrial propiamente dita, como a almacenaxe e comercio almacenista.
 - A industria escaparate con compoñentes terciarios
2. Usos compatibles
- a. Usos non especificamente industriais:
- Oficinas e servizos, Parque Empresarial, almacéns, laboratorios, centros informáticos, empresas de servizos e garaxes.
- b. Servizos de talleres e locais de reparación de vehículos, repostos ou maquinaria auxiliar.
- c. Aparcadoiro de vehículos pesados.
- d. Dotacional
- Servizos públicos, instalacións, equipamentos
- A superficie máxima edificable correspondente a estes usos compatibles non superará o 25% do total en cada parcela.
3. Usos prohibidos
- a. Actividades insalubres, nocivas e perigosas
- b. Usos de lecer e recreo.

Art. 3.2.3. Actividades que desenvolven os usos das Áreas de Actividades Loxísticas

CI / LI / LT / LE

1. Empresas de transformación e produción industrial
2. Empresas de almacenamento e de gran distribución.
Incluídas oficinas e servizos propios.
3. Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería e recaderos
Incluídas oficinas e servizos propios.
4. Empresas de transportes de calquera tipo de titularidade, pública ou privada.
Incluídas oficinas e servizos propios.
5. Outras empresas loxísticas
Aluguer de vehículos pesados, depósitos - garaxes de vehículos pesados, selección e envasado de produtos, e en xeral, todos os usos relacionados co almacenamento depósito, garda e distribución de mercadorías, transporte e outros servizos do uso terciario, que requiren espazo adecuado separado das funcións de produción, oficinas ou despacho ao público.
6. Centros loxísticos de empresas industriais
Incorporan os elementos propios do subsistema loxístico de produción, como son: montaxe de compoñentes, pintura, mestura, etc.
7. Outros usos

Todos aqueles usos non incluídos na relación anterior que desenvolvan servizos aos vehículos e á maquinaria utilizada no Centro de Almacenamento e Fraccionamiento, incluído o Aparcadoiro de Vehículos Pesados.

8. Actividades auxiliares dos subgrupos anteriores

Casetas de control, casetas de servizo, básculas e infraestruturas.

Art. 3.2.4. Parcela mínima e condicións de parcelación

CI / LI / LT / LE

As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:

- a. A superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cadrados.
- b. Todos e cada un dos seus lindes frontais será, como mínimo, de 20 metros.
- c. A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

Art. 3.2.5. Tipoloxías das edificacións

CI / LI / LT

Son admisibles dúas tipoloxías de edificacións:

- a. Tipoloxía I: Pavillóns formados por unha única edificación ou por módulos acaroados con banda de servizo con servidume de uso público.
- b. Tipoloxía II: Edificacións illadas en parcelas individuais con cerramento unificado.

LE

Son admisibles, no uso industrial as tipoloxías de edificación

- a. Tipoloxía III: Edificacións illadas; é a situada en parcela independente con obrigação de recuamentos a todos os lindeiros.
- b. Tipoloxía IV: Edificacións acaroadas; é a situada en parcelas independentes por edificios acaroados formando fila con outras edificacións

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

Poderán tramitarse proxectos:

- a. Correspondentes á totalidade dun quinceiro, desenvolto por fases.
- b. Proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, nos casos seguintes:
 - 1) Edificacións illadas, tanto da tipoloxía I como da tipoloxía II, sempre que se respecten as aliñacións e outros condicionantes do Proxecto Técnico do quinceiro correspondente.
 - 2) Módulos acaroados da tipoloxía I, de características definidas nun proxecto ou anteprojecto unitario ou no Proxecto Técnico do quinceiro en que se sitúe.
- c. Cada quinceiro desenvolverase con instalacións correspondentes a unha soa tipoloxía.

LE

Poderan tramitarse proxectos:

- a. Proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, nos casos seguintes:
 - 1) Edificacións illadas, da tipoloxía III.
 - 2) Módulos acaroados da tipoloxía IV, se as características da edificación están definidas nun proxecto ou anteprojecto unitario para o conxunto de parcelas ás que afecten a continuidade do módulo acaroadado.

Art. 3.2.7. Recuamentos e distancia entre os edificios**CI / LI / LT / LE**

1. As distancias a límites de parcelas son as seguintes.
2. As aliñacións de fachadas de instalacións loxísticas ou industriais con atracada para vehículos pesados terán un recuamento mínimo de 15 m respecto das aliñacións exteriores.
3. En módulos de testeiros de oficinas, ou en fachadas sen atracada ou manobra de vehículos pesados, o recuamento da edificación poderá reducirse a 7 m.
4. O recuamento a lindeiros será de 3 m.
5. O recuamento a fondo de parcela será de 5 m.
6. A distancia entre edificios medida na perpendicular á liña de fachada, será como mínimo de 10 m, é dicir, 5 metros a lindeiros laterais de parcela e ao lindeiro posterior. Quedan excluídas deste apartado as edificacións acaroadas ou correspondentes a unha tipoloxía modular.

7. Permítense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que en planta pódase inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideros, ou á metade do diámetro se os ocios do patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.

Art. 3.2.8. Ocupación

CI / LI / LT / LE

1. A máxima ocupación da edificación será a que resulte da aplicación simultánea das disposicións sobre edificabilidade e sobre recuamentos

Art. 3.2.9. Coeficiente de edificabilidade

CI / LI / LT / LE

A edificabilidade non superará o $0.7 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ da superficie dos quinteiros

1. Elementos computables: quedan incluídos no conxunto:
- A superficie edificable cuberta e pechada de todas as plantas do edificio, con independencia do uso a que se destinen.
 - As construcións secundarias sobre espazos libres de parcela sempre que da disposición do seu cerramento e dos materiais e sistemas de construción empregados poida deducirse que se consolida un volume pechado e de carácter permanente.
2. Elementos excluídos: quedan excluídos do conxunto edificable:
- Os patios interiores non cubertos, aínda que sexan pechados.
 - Os equipos de almacenamentos e de fabricación exteriores ás naves, tales como silos, tanques, torres de refrixeración bombas, tubaxes chemineas, etc.
 - Os elementos propios das instalacións de de o edificio (tanques de almacenamento, acondicionadores, torres de procesos, paneis de captación de enerxía solar, chemineas, etc.)
 - As plataformas requiridas en instalacións de maquinarias non computarán se só teñen eventual utilidade para control e reparación das mesmas.
 - Os soportais e plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso poderán ser obxecto de cerramento con posterioridade, que supoña pasar a superficie total edificable.
 - Quedan excluídos do cómputo de edificabilidade os sotos e semisotos destinados a aparcadoiro, carga e descarga e instalacións de maquinarias.

Art. 3.2.10. Altura máxima

CI / LI / LT / LE

1. Altura máxima da edificación: 15 m. á altura da cornixa. Poderá admitirse unha altura superior nas frontes de fachada con instalacións singulares representativas, ata un máximo de 20 m. de altura, limitado ao 20% da edificabilidade do quinteiro
2. Poderá superarse esta altura máxima por razóns funcionais ou tecnolóxicas, debidamente xustificadas.
3. As alturas de piso serán as requiridas pola actividade desenvolta na edificación. En calquera caso, todo espazo de estancia permanente de persoal terá unha altura libre non inferior a 2,50 m

Art. 3.2.11. Posibilidade de entreplanta de oficinas ou almacéns, e de disposición de plantas anexas**CI / LI / LT / LE**

1. Serán admisibles ata tres entreplantas interiores, de oficinas ou almacéns, nun 25% da planta da edificación. Computables a efectos de edificabilidade.
2. Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios industriais e oficinas.
3. Así mesmo, será admisible a disposición de edificación anexa de ata tres plantas de altura máxima, con destino a oficinas ou almacéns, computables a efectos de edificabilidade, sen que poida superarse un máximo do 25% de ocupación da superficie edificable de parcela.

Art. 3.2.12. Sotos e semisotos**CI / LI / LT / LE**

1. Sotos admisibles ata 6 m. baixo rasante, quedando excluída a utilización como locais de traballo.
2. Permítese semisotos. Poderanse dedicar a locais de traballo cando os ocos de ventilación teñan unha superficie non menor a 1/8 da superficie útil do local.

Art. 3.2.13. Superficie libre de parcela**CI / LI / LT / LE**

1. A súa organización fixarase no Proxecto Técnico ou Proxecto de Edificación correspondente, incluíndo a urbanización completa destes espazos.
2. Usos admisibles: aparcadoiro, almacenamento en superficie, instalacións de infraestruturas, casetas de servizos (non computables a efectos de edificabilidade), zona axardinada.
3. Prohíbese utilizar estes espazos como depósito de materiais e depósito de residuos.

Art. 3.2.14. Voos e molles**CI / LI / LT / LE**

1. Admítense corpos voados

2. As marquesiñas poderán ter un voladizo de 6 m.
3. Os voos serán computables a efectos de edificabilidade, fóra de marquesiñas.

Art. 3.2.15. Condicións estéticas**CI / LI / LT / LE**

1. Cumprimento de guías de deseño:
 - O organismo actuante poderá desenvolver guías de deseño para o conxunto da plataforma, mazás e ámbitos específicos, ou elementos das obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obrigado cumprimento nos Proxectos Técnicos ou de Edificación
 - A Guía de Deseño converteríase nese caso en normativa de obrigado cumprimento nos devanditos ámbitos, substituíndo ou complementando ás condicións aquí establecidas.
2. Condicións xerais:
 - a. Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.
 - b. Consideraranse como fachadas todos os parámetros que dean peche ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte aos viarios do propio Area de Actividade, aos viarios xenerais da Plataforma, camiños que o circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes definidos no Proxecto.
 - c. Permítese revocos sempre que estean ben terminados.
 - d. As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.
 - e. Tanto as paredes medianeiras como os parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como unha fachada, debendo ofrecer calidade de obra terminada.
 - f. Os rótulos acaroados ou sobre cabaletes, permítese, sendo a empresa beneficiaria responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.
 - g. Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.
 - h. As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos os seus parámetros de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.
 - i. As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, e que non desmerezca da estética do conxunto, para o que devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal.
 - j. O proxecto da edificación xunto coa ordenación volumétrica, coidarase e definirá convenientemente o deseño, composición e cor dos parámetros exteriores, prohibíndose a utilización como vistos de materiais fabricados para ser revestidos e as combinacións agresivas de cor.

- k. Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerándose como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 6 m, medido desde a liña de edificación.
 - l. O proxecto de edificación definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación, pavimentándose adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra, tratándose os restantes con xardinería, prohibíndose en todos eles o almacenamento de produtos, e respectando ou repoñendo adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.
 - m. Queda prohibido os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.
 - n. No caso das tipoloxías II (CI / LI / LT) e IV (LE), ademais, o valado deberá ter un deseño unificado, como mínimo, en cada quinteiro. Admitirase un tratamento propio por razóns comerciais, do cerramento dunha determinada mazá, sempre que sexa posible aplicalo á totalidade da devandita mazá.
3. Condicións das Módulos Empresariais de Escaparate
- a. Tratamento unitario de cores e materiais en nave e corpo de oficinas. Recoméndase utilizar materiais cunha imaxe "industrial limpa", como vidro e chapa, preferentemente en cores claras, e con especial atención nas naves que forman fachadas cos viarios e os espazos exteriores.
 - b. Tratamento dos elementos de seguridade no proxecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías e fachadas, evitando solucións a posteriori.
 - c. No suposto de utilización de equipos de climatización en cubertas deberían ser protexidas visualmente con celosías metálicas, harmonizando co conxunto.
 - d. Os tratamentos das cubertas e claraboias deberán considerar esta como unha quinta fachada do edificio, utilizando solucións máis amplas e singulares que melloren tanto a imaxe como o aproveitamento da iluminación natural.
 - e. Os espazos de recuamento na fronte de sistemas xerais recibirán tratamento axardinado.

Sección 3.3. CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA 2: CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS (CS) E USO DE SERVICIOS

Edificabilidade	m2c/m2s	1,00
Volumetría	Altura m.	Edificios emblemáticos=25m Resto edificios=15m
Recuamentos	Fronte	10
	Lindeiro	10
	Fondo	10
Ocupación		
	Recuamentos en atracadas de pesados	15
	Distancia entre edificios	7m agás en aliñacións eixo central e as súas glorietas que serán 10m Edificacións de gasoleira 10m ao límite de parcela Restantes edificacións do Centro Integrado de Servizos (edificios de oficinas, hotel, etc.)15 m. respecto das aliñacións exteriores
Naves	Acaroadas ou pareadas	Si
	Lonxitude máxima	275
Parcelación	Parcela mínima	1000
	Fronte mínimo	
Beiril	Voo máximo	-
Soto	Metros	9

Art. 3.3.1. Ámbito da zona 2

1. A zona 2 desenvólvese no Area de Actividades CS Centro Integrado de Servizos, delimitado no plano II.1 Planos de Ordenación. Zonificación da Modificación Puntual do Proxecto Sectorial da Plataforma.
2. A delimitación funcional do Centro Integrado de Servizos inclúe os aparcadoiros directamente relacionados con esta.
3. As determinacións sobre o uso de servizos aplicaranse ás parcelas nas que se aplique o uso compatible de servizos segundo a normativa de Zona 1 Areas de Actividades Loxísticas.

Art. 3.3.2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos

1. Os usos predominantes e compatibles serán os usos de interese público e social específicos dun Centro Integrado de Servizos ás Empresas; entre eles, poden sinalarse os seguintes:
 - a. Comercio, incluíndo locais de exposición e venda de vehículos.
 - b. Oficinas.
 - c. Recreativos.
 - d. Garaxe-aparcadoiro.
 - e. Equipamentos docentes, asistenciais, deportivos e socioculturais e administrativos.
 - f. Almacéns.

- g. Actividades industriais de empacquetamiento ou pequenas transformacións.
 - h. Subministración de carburantes.
 - i. Heliporto.
2. Doutra banda, tamén serán usos predominantes e compatibles os usos de interese público e social específicos dun Centro Integrado de Servizos ao Vehículo; entre eles, poden sinalarse os seguintes:
- a. Aparcadoiro de Vehículos Pesados, cos servizos correspondentes: vestiarios, oficinas, despachos de billetes, autolavados, talleres adxuntos, básculas, etc.
 - b. Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.
 - c. Locais de exposición e venda de vehículos.
 - d. Estación de servizo, cos usos asociados: servizo de carburantes, aire e aceite, venda de subministracións e lubricantes, etc.
 - e. Servizos complementarios: restauración, comercio asociado, hostalería de servizo a transportistas, oficinas administrativas, etc.
3. Usos prohibidos
- f. Actividades insalubres, nocivas e perigosas

Art. 3.3.3. Actividades que desenvolven os usos anteriores

1. Centro administrativo - lonxa de contratación.
Centro administrativo da sociedade xestora, oficinas, salas polivalentes, lonxa de contratación, salas de reunións e descanso, etc.
2. Administración interior.
Vixilancia interior, recepción - información, servizos de mantemento e limpeza, etc.
3. Servizos públicos ás empresas da PLISAN
Correos e telégrafos, teléfono e telex, policía, bombeiros, etc.
4. Servizos públicos básicos para os usuarios da PLISAN
Centro sanitario, centro de primeiros auxilios, gardería, oficina de emprego, equipamento cultural e deportivo, aseos, vestiarios, etc.
5. Actividades privadas de servizos persoais
Cafeterías, restauración, hoteis, centro recreativo-sala de xogos, lavandería, perruquería, farmacia, servizos bancarios, locais de espectáculos, etc.
6. Comercio minorista para traballadores e usuarios da PLISAN
Supermercado, comercio téxtil, prensa, librería, estanco, vídeo-club, etc.
7. Actividades complementarias do comercio, exposición e venda de utillaxe comercial
Mantemento e reparación de equipos, reparación de embalaxes, etc.
8. Actividades auxiliares do transporte
Talleres de reparacións, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación e venda de pneumáticos, exposición e venda de vehículos e recambios, servizo de guindastres, servizos de lavado, báscula, etc.

9. Outros usos de servizos de interese público e social da PLISAN

Todos aqueles usos non incluídos na relación anterior que ofrezan servizos aos vehículos condutores, empresas e traballadores usuarios do CIT e servizos aos vehículos e á maquinaria utilizada.

10. Actividades auxiliares dos nove subgrupos anteriores

11. Casetas de control, casetas de servizos e infraestruturas.

12. Aparcadoiro de vehículos pesados:

Incluídos servizos complementarios, como caseta de control, vestiarios, lavado automático, etc.

Art. 3.3.4. Parcela mínima e condicións de parcelación

As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:

- a. A superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cadrados.
- b. Todos e cada un dos seus lindes serán, como mínimo, de 10 metros.
- c. A forma da parcela será tal que poida inscribirse nela un círculo de 35 metros de diámetro.

Art. 3.3.5. Condicións específicas de tramitación

Poderán tramitarse proxectos:

- a. Correspondentes á totalidade da Zona do CS, desenvolto por fases.
- b. Os que cumpran as especificacións do Proxecto Técnico da Zona do CS. (art.3.3.6).

Art. 3.3.6. Proxecto técnico da zona do CS

1. Non será necesaria a redacción de Proxectos Técnicos específicos para a execución das obras de cada un dos diferentes elementos ou instalacións integrantes do Centro Integrado de Servizos, no caso de que se dispoña dun mesmo proxecto unitario para todo o Centro.
2. Neste caso, deberá resolverse de forma diferenciada e específica, como mínimo:
 - a. Programa de usos e actividades da Zona.
 - b. Parcelación da Zona, no seu caso.
 - c. Posición das edificacións e distribución do seu volume.
 - d. Viarios interiores da mazá.
 - e. Organización das bandas de servizo dos aparcadoiros e dos espazos entre edificacións.

Art. 3.3.7. Posición da edificación

1. As aliñacións de fachadas de instalacións de servizos ao vehículo con atracada para vehículos pesados terán un recuamento mínimo de 15 m. respecto das aliñacións exteriores. En módulos de testeiros de oficinas, ou en fachadas sen atracada ou manobra de vehículos pesados, o recuamento da edificación poderá reducirse a 7 m., excepto nas aliñacións correspondentes ao eixo central e as súas glorietas, que será de 10 m.

2. As edificacións da gasoleira situaranse cun recuamento mínimo de 10 m. ao límite da parcela.
3. Nas restantes edificacións do Centro Integrado de Servizos (edificios de oficinas, hotel, etc.), o recuamento mínimo das edificacións será de 15 m. respecto das aliñacións exteriores

Art. 3.3.8. Ocupación

A máxima ocupación da edificación será a que resulte da aplicación simultánea das disposicións sobre edificabilidade e recuamentos.

Art. 3.3.9. Coeficientes de edificabilidade

A edificabilidade non superará o 1.00 m²/ m² da superficie de cada quinteiro da Zona do Centro Integrado de Servizos.

1. Elementos computables: quedan incluídos no conxunto:
 - a. A superficie edificable cuberta e pechada de todas as plantas do edificio, con independencia do uso a que se destinen.
 - b. As construcións secundarias sobre espazos libres de parcela sempre que da disposición do seu cerramento e dos materiais e sistemas de construción empregados poida deducirse que se consolida un volume pechado e de carácter permanente.
2. Elementos excluídos: quedan excluídos do conxunto edificable:
 - a. Os patios interiores non cubertos, aínda que sexan pechados.
 - b. Os equipos de almacenamentos e de fabricación exteriores ás naves, tales como silos, tanques, torres de refrixeración bombas, tubaxes chemineas, etc.
 - c. Os elementos propios das instalacións do edificio (tanques de almacenamento, acondicionadores, torres de procesos, paneis de captación de enerxía solar, chemineas, etc.)
 - d. As plataformas requiridas en instalacións de maquinarias non computarán se só teñen eventual utilidade para control e reparación das mesmas.
 - e. Os soportais e plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso poderán ser obxecto de cerramento con posterioridade, que supoña pasar a superficie total edificable.
 - f. Quedan excluídos do cómputo de edificabilidade os sotos e semisotos destinados a aparcadoiro, carga e descarga e instalacións de maquinarias.

Art. 3.3.10. Altura máxima e número máximo de plantas

1. Altura máxima: 25 m. á altura da cornixa, nos edificios emblemáticos da PLISAN (hotel, oficina). A proxección destes edificios emblemáticos, en planta non poderá superar o 25% da superficie total do CS. No resto das edificacións do CS, a altura máxima será de 15 m.
2. Altura mínima de planta pisos: 2,70 m libre

3. Núm. máximo de plantas: 8 plantas (máximo) nos edificios emblemáticos do CS da PLISAN (hotel, oficinas).
4. Os demais elementos emblemáticos da PLISAN (fitos, torres, etc.) e os medios tecnolóxicos poderán superar esta altura, en casos excepcionais e debidamente xustificadas por razóns tecnolóxicas ou funcionais.

Art. 3.3.11. Patios interiores

1. Será admisible a inclusión de patios interiores ou corredores peonís cubertos.
2. Estes patios, se son de ventilación, poderán ser protexidos e cubertos mediante claraboias translúcidas para mellora das súas condicións ambientais, sen que contabilicen a efectos de edificabilidade.

Art. 3.3.12. Aparcadoiro

3. Os aparcadoiros subterráneos non contabilizarán a efectos de edificabilidade.

Art. 3.3.13. Sotos e semisotos

1. Sotos admisibles ata 9 m. baixo rasante, quedando excluída a utilización como locais de traballo.
2. Non se permiten semisotos.

Art. 3.3.14. Superficie libre de parcela

1. A súa organización fixarase no Proxecto Técnico ou Proxecto de Edificación correspondente, incluíndo a urbanización completa destes espazos.
2. Usos admisibles: aparcadoiro, casetas de servizos (non computables a efectos de edificabilidade), zona axardinada.
3. Prohíbese utilizar estes espazos como depósito de materiais e depósito de residuos

Art. 3.3.15. Condiciones estéticas

1. Cumprimento de guías de deseño:
 - O organismo actuante poderá desenvolver guías de deseño para o conxunto da plataforma, quinteiros e ámbitos específicos, ou elementos das obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obrigado cumprimento nos Proxectos Técnicos ou de Edificación.
 - A Guía de Deseño converteríase nese caso en normativa de obrigado cumprimento nos devanditos ámbitos, substituíndo ou complementando ás condicións aquí establecidas.
2. Condicións da edificación
 - a. Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.
 - b. Consideraranse como fachadas todos os parámetros que dean peche ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte aos viarios do propio Area de Actividade, aos viarios xenerais da Plataforma, camiños que o circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes definidos no Proxecto.

- c. Tratamento unitario de cores e materiais en corpo de oficinas e naves. Recoméndase utilizar materiais cunha imaxe de "área empresarial", como vidro e chapa, preferentemente en cores claras.
- d. Nas zonas de oficinas prohíbese a utilización de bloques de formigón, revocos, e outras solucións menores en categoría.
- e. Tratamento dos elementos de seguridade no proxecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías e fachadas, evitando solucións a posteriori.
- f. No suposto de utilización de equipos de climatización en cubertas deberían ser protexidas visualmente con celosías metálicas, harmonizando co conxunto.
- g. Os tratamentos das cubertas e lucernarios deberán considerar esta como unha quinta fachada do edificio, utilizando solucións máis amplas e singulares que melloren tanto a imaxe como o aproveitamento da iluminación natural.
- h. Os espazos de recuamento na fronte de sistemas xerais trátaranse con arboreda.
- i. As empresas propietarias quedarán obrigadas ao bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.
- j. Tanto as paredes medianeiras como os parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como unha fachada, debendo ofrecer calidade de obra terminada.
- k. Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.
- l. As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos os seus parámetros de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.
- m. O proxecto da edificación xunto coa ordenación volumétrica, coidarase e definirá convenientemente o deseño, composición e cor dos parámetros exteriores, prohibíndose a utilización como vistos de materiais fabricados para ser revestidos e as combinacións agresivas de cor.
- n. O proxecto de edificación definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación, pavimentándose adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra, tratándose os restantes con xardinería, prohibíndose en todos eles o almacenamento de produtos, e respectando ou repoñendo adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.
- o. Queda prohibido os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.

Zona 1 - Uso de aparcadoiro**Zona 2 -** Equipamentos

- Condicións comúns para comercial, social e deportivo
- Compatibilidade en unha unidade de execución
- Compatibilidade con outras unidades de execución (Centro Integrado de Servizos e Zonas verdes no caso das dotacións deportivas).

Zona 3 - Sistemas Básicos

As determinacións poden estar nas Condicións Xerais ou aquí como subzonas: viario, zonas verdes, infraestruturas.

- Viario: trazado, radios de xiro e firmes aptos para movementos de camións.
- Zonas verdes: condicións de urbanización, densidade de arboredo mínimo, compatibilidade con infraestruturas e ampliación de viario. Sendas peonís e de bicicletas. Camiños mineiros, se é necesario

Sección 3.4. CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA 5:USO FERROVIARIO**Art. 3.4.1. Ámbito**

Será o indicado nos planos II.1 Ordenación. Zonificación da modificación Puntual do Proxecto Sectorial. Estarase ao indicado na Lei de Ordenación do Transporte Terrestre (LOTT) e o seu Regulamento, lei de Policía de Ferrocarrís do 23 de novembro de 1877 e Regulamento do 8 de setembro de 1978, e demais disposicións vixentes.

Art. 3.4.2. Uso característico e usos compatibles

1. O uso característico é o Ferroviario
2. É compatible co característico, en zonas ocupadas por instalacións e servizos anexos ao trazado ferroviario, o uso de viarios, e aparcadoiros.
3. Posibilitarase o paso de infraestruturas, tanto aéreas como subterráneas, nestas zonas.

Art. 3.4.3. Edificacións e instalacións

.As edificacións e instalacións previstas nesta zona terán as características que requiran os seus requisitos funcionais

4.- CADRO DE QUINTEIROS

	Usos			Superficie	Coefficiente Edificabilidade	Superf. Edificable	% (m ² s)
		nº		m2s	m2c/m2	m2c	
Areas de Actividad							
CI	Quinteiros	CI	1	139.965,00	0,05	6.998,25	
Centro Intermodal		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	
	Total Quinteiros CI			316.218,00		15.810,90	
LI	Quinteiros	LI	1	77.892,00	0,7	54.524,40	
Loxística Intermodal		LI	2	61.338,00	0,05	3.066,90	
		LI	3	70.176,00	0,7	49.123,20	
	Total Quinteiros LI			209.406,00		106.714,50	
LT-A	Quinteiros	LT-A	1	17.182,00	0,7	12.027,40	
Loxística e de Transformación - A		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	
	Total Quinteiros LT-A			279.164,00		195.414,80	
	LT-B	Quinteiros	LT-B	1	19.492,00	0,7	13.644,40
Loxística e de Transformación - 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	
	Total Quinteiros LT-B			337.425,00		236.197,50	
LT-C	Quinteiros	LT-C	1	34.710,00	0,7	24.297,00	
Loxística e Transformación - C		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	
	Total Quinteiros LT-C			92.898,00		65.028,60	
LE	Quinteiros	LE	1	10.873,00	0,7	7.611,10	
Logístico Empresarial		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	
	Total Quinteiros LE			412.509,00		288.756,30	
CS	Quinteiros	CS	1	26.447,00	1	26.447,00	
Centro de SERVICIOS		CS	2	7.377,00	1	7.377,00	
Total Quinteiros CS				33.824,00		33.824,00	
Total Areas de Actividad	Total Quinteiros			1.681.444,00		941.746,60	54,39%
S.X. viario, infraestruturas e paisaxe	Viario			151.477,00			
	Zonas verdes de S.G.			157.460,00			
	Total SG			308.937,00			
Viario interior servizo a parcelas				317.542,00			
TOTAL				626.479,00			20,27%
APARCADOIRO EN PARCELAS				147.063,00			4,76%
RESERVA VIARIA				14.085,00			0,46%
SITEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICO	ZONA VERDE COMPUTABLE			343.522,00			
	ZONA VERDE NO COMPUTABLE			105.871,90			
	TOTAL			449.393,90			14,54%
EQUIPAMENTO PÚBLICO	EQUIP- 1			65.860,00	1	65.860,00	
TOTAL				65.860,00		65.860,00	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			
TOTAL				82.240,00			2,66%
Domínio público ferroviario				24.865,00			0,80%
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA				3.091.429,90			100,00%

5.- CADRO DE CARACTERÍSTICAS DA PLATAFORMA LOXÍSTICA INDUSTRIAL DE SALVATERRA-AS NEVES (PLISAN)

	Usos	nº	Superficie m ² s	Coficiente Edificabilidade m ² c/m ²	Superf. Edificable m ² c	% (m ² s)
	Total Quinteiros CI		316.218,00		15.810,90	
	Total Quinteiros LI		209.406,00		106.714,50	
	Total Quinteiros LT-A		279.164,00		195.414,80	
	Total Quinteiros LT-B		337.425,00		236.197,50	
	Total Quinteiros LT-C		92.898,00		65.028,60	
	Total Quinteiros LE		412.509,00		288.756,30	
	Total Quinteiros CS		33.824,00		33.824,00	
Total Areas de Actividad	Total Quinteiros		1.681.444,00		941.746,60	54,39%
S.X. viario, infraestruturas e paisaxe	Viario		151.477,00			
	Zonas verdes de S.X.		157.460,00			
	Total SX		308.937,00			
Viario interior servizo a parcelas			317.542,00			
	TOTAL		626.479,00			20,27%
APARCADOIRO EN PARCELAS			147.063,00			4,76%
RESERVA VIARIA			14.085,00			0,46%
SITEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICO	ZONA VERDE COMPUTABLE		343.522,00			
	ZONA VERDE NON COMPUTABLE		105.871,90			
	TOTAL		449.393,90			14,54%
EQUIPAMENTO PÚBLICO	EQUIP- 1		65.860,00	1	65.860,00	
	TOTAL		65.860,00		65.860,00	2,13%
PARCELA DE SERVIZOS PS-1			54.750,00			
PARCELA DE SERVIZOS PS-2			12.001,00			
PARCELA DE SERVIZOS PS-3			8.920,00			
PARCELA DE SERVIZOS PS-4			6.569,00			
	TOTAL		82.240,00			2,66%
Dominio público ferroviario			24.865,00			0,80%
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA			3.091.429,90			100,00%

6.- CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

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

	PLAZAS EN ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL	PLAZAS S/ LOUGA
APARCADOIROS EN PARCELA	3.772	
APARCAIRO ASOCIADO Ó VIARIO INTERIOR	2.132	
TOTAL PARCELAS EN DOMINIO PÚBLICO	5.904	2.747
PLAZAS DE APARCADOIRO EN PARCELAS	5.679	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	658	
TOTAL PLAZAS DE APARCADOIRO	12.241	12.032

	Usos		Superficie	Coficiente Edificabilidad	Superf. Edificable	% (m ² s)
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			
TOTAL			626.479,00			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			
	TOTAL		449.393,90			14,54%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIP- 1		65.860,00	1	65.860,00	
TOTAL			65.860,00		65.860,00	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			
TOTAL			82.240,00			2,66%
Dominio público ferroviario			24.865,00			0,80%
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA			3.091.429,90			100,00%

7.- - TÍTULO CUARTO: REGULAMENTO INTERNO PARA A AUTORIZACIÓN, CONTROL E SEGUIMIENTO DE VERTEDEURAS NON URBANAS Á REDE DE SUMIDOIROS

▪ Augas Residuais

1. A produción de verteduras á rede de saneamento de augas pluviais ou fecais por parte das instalacións e actividades que se desenvolvan no ámbito da Plataforma Loxística, deberá axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de verteduras e protección ambiental de leitos e en xeral do Dominio Público Hidráulico:
 - DIRECTIVA 91/271/CEE sobre o tratamento das augas residuais urbanas.
 - DECRETO 16/1987 (Galicia) do 14 de xaneiro de deseño técnico do Plan Hidrolóxico das concas intracomunitarias de Galicia.
 - LEI 9/2010, de 4 novembro, de augas de Galicia.
 - Real Decreto Legislativo 1/2016, do 16 de decembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de prevención e control integrados da contaminación
 - REAL DECRETO 927/1988, do 29 de xullo, polo que se aproba o Regulamento da Administración Pública da auga e da Planificación hidrolóxica, o desenvolvemento dos Títulos II e III da Lei de Augas.
 - REAL DECRETO 9/2008, do 11 de xaneiro, polo que se modifica parcialmente o Regulamento do Dominio Público Hidráulico aprobado polo Real Decreto 849/1986, do 11 de abril, co fin de incorporar á lexislación interna a Directiva do Consello 80/68/CEE do 17 de decembro de 1979, relativa á protección das augas subterráneas contra a contaminación causada por determinadas substancias perigosas.
 - Real Decreto 817/2015, do 11 de setembro, polo que se establecen os criterios de seguimento e avaliación do estado das augas superficiais e as normas de calidade ambiental.
 - REAL DECRETO LEXISLATIVO 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas.
 - REAL DECRETO 606/2003, do 23 de maio, polo que se modifica o Real Decreto 849/1986, do 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, que desenvolve os Títulos preliminar, I, IV, V, VI e VIII da Lei 29/1985, do 2 de agosto, de Augas.
 - Modificacións do texto refundido da Lei de Augas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo.
 - Plan Hidrolóxico de conca aprobado polo Real Decreto 1664/1998 do 24 de Xullo.
2. Todas as edificacións da Plataforma Loxística, calquera que sexa o seu uso, deberán ter resolvido o sistema de vertedura das súas augas residuais na forma tecnicamente posible que evite a contaminación do medio, ou a alteración dos sistemas de depuración receptores das augas.

3. A tal fin, todas as actividades industriais e de servizos, con instalacións dentro da Plataforma Loxística, estarán obrigadas a solicitar especificamente coa Licenza de Actividade, o permiso de verteduras, para o que deberá entregarse a seguinte documentación:
- Filiación
 - a) Nome, número da parcela, e domicilio social do titular do establecemento ou actividade.
 - b) Localización e características da instalación ou actividade. Producción.
 - c) Descrición das actividades e procesos xeradores das verteduras.
 - d) Materias primas ou produtos utilizados como tales, indicando as cantidades en unidades usuais.
 - e) Produtos finais e intermedios, si os houbese, consignando as cantidades en unidades usuais así como o ritmo de produción.
 - Verteduras.

Descrición do réxime de verteduras (horarios, duración, caudal medio e punta, e variacións diarias, mensuais e estacionais, se puidese habelas), e características dos mesmos, previo a calquera tratamento.
 - Pretratamento.

Descrición dos sistemas de tratamento adoptados e do grao de eficacia prevista para os mesmos, así como a composición final das verteduras descargadas, cos resultados da análise de posta en marcha realizados no seu caso.
 - Planos.
 - a) Planos de situación.
 - b) Planos da rede interior de recollida e instalación de pretratamentos.
 - c) Planos detallados das obras en conexión, das arquetas de rexistros e dos dispositivos de seguridade.
 - Varios.
 - a) Volume de auga consumida polo proceso industrial.
 - b) Dispositivos de seguridade adoptados para prever accidentes nos elementos de almacenamento de materias primas, compostos intermedios ou produtos elaborados susceptibles de ser vertidos á rede de sumidoiros.
 - c) E, en xeral, todos aqueles datos que o ente xestor considere necesarios, a efectos de coñecer todas as circunstancias e elementos involucrados nas verteduras de augas residuais.

O permiso de vertedura emitirase sen prexuízo das autorizacións ou licenzas que haxan de conceder outros organismos competentes na materia.

4. O ente xestor autorizará a descarga á rede de saneamento, con suxeición aos termos, límites e condicións que se indiquen na licenza de actividade.
5. Na licenza de actividade, contemplarase o permiso de verteduras, que se concederá especificamente á industria, ao proceso á que se refira e características da correspondente vertedura. Calquera modificación dos termos referidos esixirá solicitar novamente o permiso de verteduras.
6. O ente xestor non autorizará:
 - a) A apertura, a ampliación ou a modificación dunha industria que non teña o correspondente permiso de verteduras.
 - b) A construción, reparación ou remodelación dunha inxerencia que non teña o correspondente permiso de verteduras.
 - c) A posta en funcionamento de ningunha actividade industrial potencialmente contaminante, se previamente non se aprobou, instalara e, no seu caso, comprobara polos entes xestores, a eficacia e o correcto funcionamento dos pretratamentos nos termos requiridos na correspondente Licenza de Actividade.
 - d) Acometidas á rede que non sexan independentes para cada industria. Cando isto non sexa posible, deberá propoñerse como alternativa unha solución tecnicamente adecuada.
7. A regulación da contaminación en orixe, mediante prohibición ou limitación na descarga de verteduras, establécese cos seguintes propósitos:
 - 1º Protexer o leito receptor de calquera efecto prexudicial, crónico ou agudo, tanto para o home como para os ecosistemas naturais.
 - 2º Protexer a integridade e boa conservación das instalacións de saneamento e depuración.
8. O criterio de preservar a calidade ecolóxica do medio receptor, así como a seguridade das instalacións de saneamento, definirase en base á concentración de contaminantes para a súa descarga ao medio receptor de acordo coa lexislación.
9. Queda totalmente prohibido descargar directa ou indirectamente, á rede de saneamento pluvial ou fecal, calquera dos seguintes produtos:
 - a) Substancias sólidas ou viscosas en cantidade ou dimensións tales que sexan capaces de causar a obstrución na corrente das augas nos sumidoiros ou obstaculizar os traballos de conservación e limpeza da rede.
 - b) Disolventes ou líquidos orgánicos inmiscibles en auga, combustibles, ou inflamables.
 - c) Gases ou vapores combustibles, inflamables, explosivos ou tóxicos.
 - d) Graxas, ou aceites minerais ou vexetais, excedendo de 200 ppm, medidos como graxa total.
 - e) Substancias sólidas potencialmente perigosas.
 - f) Residuos industriais ou comerciais cunhas concentracións ou características tóxicas ou perigosas que requiran un tratamento específico.
 - g) Líquidos que conteñan produtos susceptibles de precipitar ou depositarse na rede de sumidoiros ou de reaccionar coas augas desta, producindo substancias comprendidas en calquera dos apartados do presente artigo.
 - h) Substancias que por elas mesmas ou como consecuencia de reaccións que teñan lugar dentro da rede, teñan ou adquiren algunha propiedade corrosiva.
 - i) Substancias que poidan alterar negativamente dalgunha forma a capacidade de

depuración das instalacións depuradoras ou calquera outra instalación de tratamento previo das augas.

j) Calquera outros que determine a lexislación vixente.

10. As medicións e determinacións serán realizadas baixo a supervisión técnica do ente xestor e a cargo da propia instalación industrial.

As determinacións realizadas deberán remitirse ao Concello, ao seu requirimento ou coa frecuencia e forma que se especifique na Licenza de Actividade.

En todo caso, estas análises estarán a disposición dos técnicos do ente xestor, responsables da inspección e control das verteduras para o seu exame cando se produza. Por outra banda, o Concello poderá facer as súas propias determinacións cando así o considere oportuno.

11. Toda instalación que produza vertidos de augas residuais non domésticas, haberá de colocar e poñer a disposición dos Servizos Técnicos do ente xestor, a efectos da determinación da carga contaminante, os seguintes dispositivos:

- a. Arqueta de rexistro, que estará situada en cada albañal de descarga das verteduras residuais, de fácil acceso, libre de calquera interferencia e localizada augas abaixo antes da descarga á rede. Haberán de enviarse ao ente xestor planos de situación da arqueta e de aparellos complementarios para a súa identificación e censo.
- b. Medición de caudais. Cada arqueta de rexistro dispoñerá dos correspondentes dispositivos para poder determinar os caudais de augas residuais.
- c. No caso de que existan pretratamentos individuais ou colectivos legalmente autorizados, haberá de instalarse na saída dos afluentes depurados unha arqueta de rexistro coas mesmas condicións referidas en parágrafos anteriores.

12. Os Servizos Técnicos do ente xestor procederán a efectuar periodicamente ou a instancia dos usuarios, inspeccións e controis das instalacións de verteduras de augas residuais.

Para que os inspectores municipais ou da administración competente en materia de augas poidan realizar as súas funcións de vixilancia e control, os titulares das instalacións estarán obrigados, diante do persoal acreditado, a:

- a. Facilitarlles, sen necesidade de comunicación anticipada, o libre acceso aos locais ou partes da instalación que consideren adecuado para o cumprimento da súa misión.
- b. Facilitarlles a montaxe dos equipos, así como permitirllas a utilización dos instrumentos que a empresa utilice coa finalidade de autocontrol, especialmente aqueles para a medición de caudais de verteduras e toma de mostras, a efecto de realizar as comprobacións que consideren adecuadas.
- c. E en xeral, facilitarllas o exercicio e cumprimento das súas funcións.

Para conseguir unha adecuada regulación das descargas de verteduras e actualizar periodicamente as limitacións das mesmas e consecuentes autorizacións, o ente xestor deberá:

- Elaborar un inventario dos Permisos de Verteduras concedidas.
- Comprobar periodicamente as verteduras na rede de sumidoiros.

13. Os titulares dos establecementos industriais que pola súa natureza poidan ocasionar descargas

de verteduras que prexudiquen a integridade e correcto funcionamento das instalacións de saneamento, haberán de adoptar as medidas protectoras necesarias para evitalas. Os proxectos detallados destas medidas haberán de presentarse á Administración para a súa aprobación. Isto non eximirá ao titular das responsabilidades consecuentes diante dunha situación de emerxencia.

Se a situación de emerxencia prodúcese o usuario deberá poñela urxentemente en coñecemento dos Servizos Municipais.

Posteriormente e nun prazo máximo de sete días, o usuario remitirá á Administración ou ente xestor un informe onde detallará a data, hora e causa do accidente, e canta información necesiten os Servizos Técnicos do ente xestor para elaborar unha correcta interpretación do ocorrido e avaliar as súas consecuencias.