

## INDICE GENERAL

DOC 01.- MEMORIA

DOC 02.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOC 03.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DOC 04.- NORMAS URBANÍSTICAS

DOC 05.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I .-DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 Ámbito .....	4
Art. 2 Objeto del Proyecto Sectorial .....	4
Art. 3 Naturaleza y contenido de la normativa .....	4
Art. 4 Calificación Territorial de la PLISAN .....	4
Art. 5 Calificación urbanística de sistema general de las infraestructuras de transporte .....	4
Art. 6 Exención de autorización urbanística autonómica.....	4
Art. 7 Obras exentas de control municipal preventivo .....	4
Art. 8 Plazo de inicio y terminación de las obras .....	4
Art. 9 Eficacia.....	5
Art. 10 Modificación de las determinaciones del Proyecto Sectorial .....	5
Art. 11 Caducidad .....	5
Art. 12 Régimen sancionador y de reposición de la legalidad .....	5
Art. 13 Régimen transitorio.....	5
<b>TÍTULO II .- REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICA TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y ADAPTACIÓN AL AMBIENTE DE LA PLISAN .....</b>	<b>6</b>
Sección 1ª ESTRUCTURA FUNCIONAL Y ORDENACIÓN .....	6
Art. 14 Ordenación del suelo .....	6
Art. 15 Principales magnitudes de la ordenación del suelo .....	6
Art. 16 Sistema general viario, infraestructural y paisajístico .....	6
Art. 17 Sistema general del centro intermodal .....	6
Art. 18 Sistema ferroviario.....	6
Art. 19 Equipamientos.....	6
Art. 20 Dotaciones deportivas .....	6
Art. 21 Cesiones del suelo .....	6
Sección 2ª DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL .....	7
Art. 22 Organismos actuantes.....	7
Art. 23 Sistema de actuación.....	7
Art. 24 Delimitación de fases de urbanización .....	7
Art. 25 Regulación de la gestión de las redes de servicio y urbanización .....	7
Art. 26 Entidad urbanística de conservación .....	7
Art. 27 Actividades a desarrollar por la entidad urbanística de conservación.....	7
Art. 28 Delimitación de ámbitos de actuación de los Proyectos Técnicos.....	8
Art. 29 Condiciones para el desarrollo de los Proyectos Técnicos .....	8
Art. 30 Obras de edificación. ....	9
Art. 31 Urbanización de las parcelas edificables.....	10
<b>TÍTULO III .- NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL .....</b>	<b>11</b>
Sección 1ª CONDICIONES GENERALES.....	11
Art. 32 Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías publicas e infraestructuras.....	11
Art. 33 Telecomunicaciones .....	11
Art. 34 Condiciones relacionadas con el medioambiente y supresión de barreras arquitectónicas.....	11
Art. 35 Medidas protectoras, correctoras y de vigilancia ambiental .....	11
Art. 36 Condiciones particulares de los usos .....	18

Sección 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	18
Subsección 1ª ZONA 1: ÁREAS DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS .....	18
Art. 37 Ámbito de la zona 1.....	18
Art. 38 Usos predominantes, compatibles y prohibidos.....	18
Art. 39 Actividades que desarrollan los usos de las Áreas de Actividades Logísticas.....	19
Art. 40 Parcela mínima y condiciones de parcelación.....	19
Art. 41 Tipologías de las edificaciones .....	19
Art. 42 Condiciones específicas de tramitación .....	20
Art. 43 Retranqueos y distancia entre los edificios .....	20
Art. 44 Ocupación .....	20
Art. 45 Coeficiente de edificabilidad .....	20
Art. 46 Altura máxima.....	21
Art. 47 Posibilidad de entreplanta de oficinas o almacenes y de disposición de plantas anexas .....	21
Art. 48 Sótanos y semisótanos .....	21
Art. 49 Superficie libre de parcela.....	21
Art. 50 Vuelos y muelles.....	21
Art. 51 Condiciones estéticas .....	21
Subsección 2ª ZONA 2 CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS (CS) .....	22
Art. 52 Ámbito de la zona 2.....	22
Art. 53 Usos predominantes, compatibles y prohibidos.....	23
Art. 54 Actividades que desarrollan los usos anteriores.....	23
Art. 55 Parcela mínima y condiciones de parcelación.....	23
Art. 56 Condiciones específicas de tramitación .....	24
Art. 57 Proyecto Técnico de la Zona del CS.....	24
Art. 58 Posición de la edificación .....	24
Art. 59 Ocupación .....	24
Art. 60 Coeficiente de edificabilidad .....	24
Art. 61 Altura máxima y número máximo de plantas .....	24
Art. 62 Patios interiores.....	25
Art. 63 Aparcamiento.....	25
Art. 64 Sótanos y semisótanos .....	25
Art. 65 Superficie libre de parcela.....	25
Art. 66 Condiciones estéticas .....	25
Subsección 3ª ZONA 3 ESPACIOS DEPORTIVOS Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES .....	26
Art. 67 Ámbito de la zona 3.....	26
Art. 68 Condiciones comunes para el equipamiento comercial, social y deportivo .....	26
Art. 69 Sistemas básicos de viario y zona verde .....	26
Subsección 4ª ZONA 4 APARCAMIENTOS.....	26
Art. 70 Ámbito de la zona 4.....	26
Subsección 5ª ZONA 5 USO FERROVIARIO .....	26
Art. 71 Ámbito de la zona 5.....	26
Art. 72 Uso característico y usos compatibles.....	26
Art. 73 Edificaciones e instalaciones.....	26
Subsección 6ª ZONA 6 ZONA DE RESERVA Y AMPLIACIÓN .....	26
Art. 74 Ámbito.....	26

Art. 75 Condiciones de ampliación .....	26
<b>TÍTULO IV .- NORMAS PARA LA AUTORIZACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE VERTIDOS NO URBANOS A LA RED DE ALCANTARILLADO DE LA PLISAN.....</b>	<b>27</b>
Art. 76 Aguas residuales .....	27

<b>ANEXO I.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS COMPLETO</b>
<b>ANEXO II.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS</b>

## **DOC IV.- NORMAS**

### **TÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 1 Ámbito**

- 1 Las presentes normativas se aplican al ámbito del Proyecto Sectorial de la Plataforma Logístico Industrial de Salvaterra -As Neves (PLISAN).

La superficie total del ámbito del Proyecto es de 3.150.095 m²

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

#### **Art. 2 Objeto del Proyecto Sectorial**

- 1 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.
- 2 Según lo dispuesto en el art. 40.3 de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia (en adelante LOT), se trata de un Proyecto Sectorial previsto en el Plan Sectorial de Áreas Empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia, con el código de área 36050011.

#### **Art. 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 vienen detallados en el TÍTULO II de la presente normativa del Proyecto Sectorial de la PLISAN.
- 3 La ordenación del suelo viene definida en el TÍTULO II de esta normativa y en el plano 03.01 Ordenación.
- 4 La regulación de vertidos se define en el TÍTULO IV de la presente normativa del Proyecto Sectorial de la PLISAN.

#### **Art. 4 Calificación Territorial de la PLISAN**

- 1 De conformidad con la disposición transitoria tercera de la LOT, las referencias y las remisiones de la legislación y de los instrumentos de ordenación del territorio a los Proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, podrán considerarse realizadas a los Proyectos de interés autonómico definidos en dicha ley.

- 2 A los efectos previstos en el artículo 40 LOT, la PLISAN se considerará incluida dentro de la categoría de suelo destinado a la realización de actividades económicas, sin perjuicio de la calificación como dotaciones urbanísticas del conjunto de instalaciones y servicios contemplados en la ordenación, que se regulan por el establecido en los artículos 65, 71 y 72 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante RLSG).

#### **Art. 5 Calificación urbanística de sistema general de las infraestructuras de transporte**

De conformidad con el art. 40.2 LOT, las infraestructuras de transporte de interés supramunicipal objeto de este Proyecto Sectorial serán consideradas como sistemas generales a los efectos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

#### **Art. 6 Exención de autorización urbanística autonómica**

- 1 Las construcciones e instalaciones de marcado carácter territorial que se concretan y detallan en este Proyecto Sectorial, podrán implantarse en el territorio sin necesidad de autorización urbanística autonómica.
- 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. 7 Obras exentas de control municipal preventivo**

- 1 Las obras e instalaciones públicas definidas detalladamente en este Proyecto Sectorial quedan expresamente calificadas como de marcado carácter territorial y no estarán sujetas la licencia urbanística ni a ninguno de los actos de control preventivo municipal, de acuerdo con el artículo 48.6 de la LOT. En este supuesto, con carácter previo al inicio de las obras, se remitirá a los ayuntamientos de Salvaterra de Miño y As Neves un ejemplar del Proyecto técnico de las mismas.

#### **Art. 8 Plazo de inicio y terminación de las obras**

- 1 El plazo para la presentación de los distintos Proyectos técnicos para el desarrollo del presente Proyecto sectorial, será de DOCE MESES a contar desde la aprobación del Proyecto sectorial.
- 2 El plazo de iniciación de las obras de Urbanización y de los sistemas básicos de infraestructura, accesos y espacios libres y del Centro Integrado de Servicios será de DOS AÑOS a contar desde la remisión para su toma de conocimiento o, en su caso, de aprobación por parte del Ayuntamiento respectivo, del correspondiente Proyecto técnico en que estas se definan. Dichas obras deberán finalizarse en el plazo máximo de SEIS AÑOS a contar desde la fecha en que se hubieran iniciado.
- 3 El plazo de iniciación de las obras para las instalaciones y edificaciones de los operadores, centros logísticos de empresa, campas y áreas de circulación y maniobra, será de DOS AÑOS desde la recepción del acto de notificación del otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de edificación. Dichas obras deberán

finalizarse en el plazo máximo de TRES AÑOS a contar desde la fecha en que se hubieran iniciado.

#### Art. 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 Salvaterra de Miño y As Neves (Art. 20 LOT).

#### Art. 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. 56 LOT.
- 2 En el procedimiento de modificación no sustancial se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el artículo 57 LOT.

#### Art. 11 Caducidad

- 1 El Proyecto Sectorial caducará, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 LOT, por acuerdo del Consello da Xunta, en el supuesto de que, por causa imputable al promotor del Proyecto, se incumpliesen los plazos previstos para su inicio o finalización, salvo que, respecto a alguno o algunos de tal plazos, se hubiese concedido prórroga por la consellería que tramitase el procedimiento de aprobación del Proyecto, la cual no podrá ser superior a la mitad del plazo correspondiente fijado en el Proyecto.
- 2 O procedimiento de declaración de caducidad podrá iniciarse de oficio o la petición de un ayuntamiento afectado o de cualquier persona interesada (artículo 50 LOT).
- 3 La declaración de caducidad corresponderá al Consello da Xunta de Galicia, a propuesta y previo informe de la consellería competente por razón de la materia que tramitó el Proyecto, previo informe de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y audiencia de las personas interesadas por plazo de un mes. En caso de que el procedimiento no se iniciase a petición del ayuntamiento afectado, se le dará también audiencia por el mismo plazo.
- 4 Declarada la caducidad de un Proyecto de interés autonómico (en este caso Proyecto Sectorial) de iniciativa particular, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

Los terrenos afectados recuperarán su clasificación y calificación originaria.

La persona física o jurídica responsable de la ejecución del Proyecto habrá de reponer los terrenos al estado que tenían antes del inicio de la actuación, perdiendo, en su caso, la garantía que hubiera constituido.

Las personas titulares de los terrenos que fueran objeto de expropiación para la ejecución de la actuación podrán solicitar la reversión, cuando así proceda en los términos de lo dispuesto en la normativa vigente en materia de expropiación forzosa.

- 5 La declaración de caducidad indicará, en su caso, las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que hayan de ser modificadas, las condiciones a que queden sometidas las construcciones y las instalaciones ya realizadas y aquellas otras que resultasen adecuadas para corregir o eliminar los impactos que pudiesen producirse en el medio físico.

#### Art. 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 regirán en cuanto a su régimen de infracciones, sanciones y protección de la legalidad, por lo dispuesto en la LSG y en el RLSG.

#### Art. 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.



## **TÍTULO II.- REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICA TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y ADAPTACIÓN AL AMBIENTE DE LA PLISAN**

### **SECCIÓN 1ª ESTRUCTURA FUNCIONAL Y ORDENACIÓN**

#### **Art. 14 Ordenación del suelo**

1 La estructura funcional, delimitación de sistemas generales y ordenación del suelo en el sector de la Plataforma quedaa definida en los planos 03.01 Ordenación.

2 En dicho plano se define:

La estructura funcional de la plataforma, con la delimitación de los Sistemas Generales de la actuación:

- Sistema General viario, infraestructural y paisajístico.
- Sistema General del Centro Intermodal.

El sistema de dominio público de la red ferroviaria

La delimitación de las Áreas de Actividad:

- La delimitación de las manzanas edificables por estar apoyados en la estructura viaria interior de cada Área de Actividad en los que se van a desarrollar los usos y actividades específicas de la PLISAN, así como la de las zonas verdes y dotacionales.
- Los usos característicos de cada manzana.

#### **Art. 15 Principales magnitudes de la ordenación del suelo**

Las principales magnitudes de la Ordenación del suelo se reflejan en el cuadro aportado cómo Anexo I.

#### **Art. 16 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:

Sistema viario: Ejes viarios exteriores que entran en la plataforma, condicionando esta sus trazados, utilizados, a su vez, como comunicación generalmente de las Áreas de Actividad.

Servicios infraestructuras: Redes y nodos comunes al funcionamiento de los servicios de la plataforma, desarrollados básicamente, sobre el suelo exterior a las Áreas de Actividad.

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. 17 Sistema general del centro intermodal**

#### **Art. 18 Sistema ferroviario**

#### **Art. 19 Equipamientos**

1 Dadas las necesidades de servicios especializados y calificados en la Plataforma, podemos distinguir dos tipos de equipamientos:

Equipamientos específicos de las actividades de la PLISAN

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 así mismo 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). Estos tendrán carácter privado.

4 Los equipamientos sociales se situarán en una sola unidad, en una parcela correspondiente al término municipal de Salvaterra de Miño. Su localización figura en el plano 03.01 Ordenación de este 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.

#### **Art. 20 Dotaciones deportivas**

1 Las dotaciones deportivas se situarán en una sola unidad, en una parcela correspondiente al término municipal de Salvaterra de Miño. Su localización figura en el plano 03.01 Ordenación de este Proyecto Sectorial. Se vinculan al uso y dominio público.

2 Se permite además a 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. 21 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:

Suelos de uso y dominio público constitutivos de los Sistemas Generales:

- Sistemas generales destinados a viarios, infraestructuras y corredores
- Espacios libres públicos exteriores a las Áreas de Actividad
- Viales de carácter local viario público que determina las Áreas de Actividad.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.

Suelo destinado, en su caso, a situar el 10% del aprovechamiento del ámbito abarcado por el Proyecto Sectorial.

## SECCIÓN 2ª DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL

### Art. 22 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 Así mismo, el IGVS formalizó, 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 Xestión del Suelo de Galicia - XESTUR, S.A., redacta y tramita 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. 23 Sistema 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 formalizó, 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 Xestión del Suelo de Galicia - XESTUR, S.A., redacta y tramita 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 Así mismo, y a los efectos de poder instar que en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto Sectorial, el Consello da Xunta de Galicia pueda acordar, si fuera el caso, la declaración de utilidad pública o interés social de las obras y 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. 59.5 LOT), se incorporará a la documentación del Proyecto Sectorial la definición de su emplazamiento y la determinación concreta e individualizada de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa, seguridad o servicio de las mismas.
- 4 Los terrenos que, conforme al Proyecto Sectorial, sean susceptibles de propiedad privada y, por eso, 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, quien podrán enagenarlos libremente para resarcirse de las inversiones que realicen.

### Art. 24 Delimitación de fases de urbanización

- 1 La ejecución del presente Proyecto Sectorial podrá desarrollarse por fases de urbanización, que se ejecutarán ajustándose a la demanda de suelo empresarial existente.
- 2 A estos efectos, el IGVS tiene aprobada la delimitación de las fases de urbanización de la PLISAN contenidas en el plano 03.10 FASES, una vez dada audiencia a los ayuntamientos afectados. Dicha delimitación, podrá ser objeto de modificación sin necesidad de modificar el presente Proyecto Sectorial.

### Art. 25 Regulación de la gestión de las redes de servicio y urbanización

- 1 La presente sección tiene por objeto garantizar la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios generales de la PLISAN.

### Art. 26 Entidad urbanística de conservación

- 1 Se establece el deber de constituir una entidad urbanística de conservación del ámbito de la PLISAN, de acuerdo a los principios generales establecidos en el artículo 232 del RLSG. De esta forma, los propietarios de los terrenos incluidos en dicho ámbito quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación, debiendo contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.
- 2 Dicta entidad urbanística de conservación tendrá plena capacidad jurídica y de obrar de acuerdo con las disposiciones generales sobre régimen de suelo y ordenación urbana, bien sean de rango legal o reglamentario, y con estatutos que a tal efecto se aprueben.

### Art. 27 Actividades a desarrollar por la entidad urbanística de conservación

- 1 Para la consecución de los indicados fines, la entidad urbanística de conservación desarrollará, entre otras, las siguientes actividades:

Contratará y financiará la conservación de las obras de urbanización ejecutadas y que estén a su cargo. Especialmente, se encargará de la conservación y mantenimiento de todos los elementos comunes antes mencionados.

Velará por la correcta prestación de los servicios a que se refiere el apartado mediante la contratación directa con las entidades públicas o privadas y empresas suministradoras correspondientes.

Realizará cuantas gestiones sean necesarias ante toda clase de organismos públicos y privados que sirvan para los objetivos genéricos de conservación enunciados y que, en definitiva, contribuyan a mejorar la organización de la convivencia.

Velará por el cumplimiento por parte de todos los usuarios de la PLISAN de los requisitos en materia de edificación, medio ambientales, etc., según el presente Proyecto Sectorial y demás normativa de aplicación.

Integrará a los propietarios para resolver los problemas comunes representándolos ante la Administración general del Estado, la autonómica y local, ante entidades y personas jurídicas de toda índole y ante los tribunales de cualquier orden.

Cualquier otros que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente en asamblea y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la entidad, sean autorizados por la Administración correspondiente.

Art. 28 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. 7 de la presente normativa.

Proyecto Técnico	Ámbito
P.T. de las Obras de Urbanización	Sistemas General viario, infraestructural y de corredores paisajísticos.
	Varios interiores y espacios libres de las Áreas de Actividad (REF.)
	Dotaciones deportivas y sociales.
P.T. del área de Actividad CI Centro Intermodal	Área de Actividad CI Centro Intermodal.

P.T. del área de Actividad CS Centro Integrado de Servicios.	Área de Actividad CS Centro Integrado de Servicios.
P.T del área de Actividad LI Logística Intermodal	Área de Actividad LI Logística Intermodal
Proyectos Técnicos de manzanas logísticas	Manzanas LI-1,LI-2;LTA-2,LTA-3;LTB-5,LTB-6,LTB-7,LTB-8.

Art. 29 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:

Viario estructurate de la plataforma, correspondiente a los Sistemas Generales de acuerdo a la delimitación incluida en el Plano 03.01 Ordenación.

Las infraestructuras generales de la PLISAN de conexión a las Áreas de Actividad.

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 Áreas de Actividad.

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 así como las medidas protectoras, correctoras y de vigilancia ambiental 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 manajo de recepción- expedición, de las terminales, de las instalaciones complementarias (campas, tinglados, naves de consolidación, oficinas, etc.), y el viario interno de distribución.
- Se ajustarán, en la medida más amplia posible, los accesos viarios principales al área de



Actividad al acceso desde el 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 eso, 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 Proyecto 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 eso, podrá realizarse un anteproyecto unitario de toda el Área de Actividad, desarrollado por Proyectos de ejecución por fases.
- Se procurará el Proyecto de una área de calidad funcional, ambiental-paisajística y empresarial. El diseño de todos los elementos (viarios, 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 el 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 Proyecto Sectorial.

### 4 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 ferroviario 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 eso, 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 03.09 (Plano de Parcelación). 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 Proyecto 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 contemplan 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 atenderá a lo especificado en el Plano 03.09 (Plano de Parcelación). En esta alternativa, los Proyectos de instalaciones concretas (edificaciones, naves, etc.) podrán ser objeto de Proyectos técnicos específicos, siempre sometidos a las normativas de edificaciones incluidas en este Proyecto Sectorial.
- En el caso de Proyecto con pabellones integrados, el Proyecto Técnico definirá los temas siguientes:

Accesos exteriores y movilidad interior (patios de circulación y maniobra ).

Ámbitos de los operadores y empresas (parcelas o concesiones ), según el Plano 03.09 (Plano de Parcelación).

Podrá efectuarse por fases, pero siempre teniendo en todo momento una visión funcional integrada del conjunto de la manzana. Para eso, podrá realizarse un anteproyecto unitario de toda la manzana, desarrollado por Proyectos de ejecución por fases.

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 Proyecto Sectorial.

### Art. 30 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. 31 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.

## **TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL**

### **SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES**

#### **Art. 32 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 dichas áreas, iluminación pública protegida, 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 eso 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. 33 Telecomunicaciones**

Serán de obligado cumplimiento las normativas vigentes a nivel nacional, autonómico y municipal.

#### **Art. 34 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: Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de incidencia ambiental; la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera; 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 y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como del D. 35/2000, de 28 de enero, dictado para su desarrollo y ejecución.

Condiciones relacionadas con la calidad paisajística:

- 1 La ordenación que establezcan 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:

Existencia de franjas exteriores forestadas.

Consideración de las condiciones naturales del medio físico, con importantes masas arbóreas 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 eso 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 arbolada, cubriendo objetivos funcionales y paisajísticos.

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 la cada caso particular de dichas "guías de diseño " se realizará por los organismos actuantes en contacto con el promotor o usuario correspondiente.

#### **Art. 35 Medidas protectoras, correctoras y de vigilancia ambiental**

- 1 En el desarrollo de los Proyectos técnicos y de urbanización se aplicarán las siguientes medidas protectoras, correctoras y de vigilancia ambiental:

#### **2 ATMÓSFERA**

Se minimizará la emisión de polvo y de gases a la atmósfera. En este sentido y en relación a la posibles alteraciones de la calidad del aire por la emisión de polvo a la atmósfera debido a la acción de maquinaria y a los movimientos de tierras, se procederá a la humectación (con agua, sin aditivos) de los viales y de las zonas de obra cuando se den condiciones de sequía y/o fuertes vientos, evitando en todo momento asoleamientos y ahuyentas; y al recubrimiento con un toldo impermeable de los camiones que transporten material polvoriento.

Además, la maquinaria a emplear en las obras cumplirá con la normativa de emisiones que le resulte de aplicación, debiendo disponer de documentación acreditativa al respecto.

Queda prohibida a quema de restos o cualquier otro tipo de material.

Se realizarán campañas de medición de ruido, efectuando una campaña en fase preoperacional que incluya las zonas habilitadas próximas al ámbito del Proyecto.

Durante la fase de ejecución de las obras se realizarán mediciones en las zonas habilitadas más próximas a las áreas en las que se estén ejecutando obras. Con el objeto de que estas mediciones sean representativas, se elegirán los momentos en los que las obras en las zonas de control estén en plena actividad.

Se tomarán las medidas necesarias de manera que no se emitan ni transmitan niveles de ruido que produzcan valores de recepción por encima del establecido en la normativa de aplicación. En caso de que se superen los valores legalmente establecidos, se tendrán que adoptar las medidas correctoras oportunas (incremento del aislamiento de los equipos, pantallas de aislamiento acústico, etc.).

Tanto en el diseño constructivo como de funcionamiento de las plantas (ETAP y EDAR), se tendrán en cuenta aquellos factores y aspectos que permitan reducir al máximo la generación de olores, adoptando en caso de que se detecten afecciones las medidas contempladas en el documento ambiental así como otros mecanismos eficaces para evitarlos.

Las operaciones de manipulación, transporte y almacenamiento de residuos generados en las instalaciones será objeto de especial estudio y planificación para evitar que constituyan una fuente importante de olores.

### 3 SUELO

Se llevará a cabo un control topográfico de los límites/límites de las zonas de obra y de la localización de todas las infraestructuras e instalación proyectadas evitando ocupar terrenos fuera de los previstos.

Se delimitará un espacio destinado a la acogida de las instalaciones auxiliares a la obra (parque de maquinaria, zona de almacenamiento de materiales, residuos, etcétera) preferiblemente en las propias parcelas de las EDAR y ETAP. En todo caso deberá localizarse en espacios carentes de valores ambientales relevantes (ecológico, natural, paisajístico y cultural) y escasa pendiente, y estar dotado con los equipamientos necesarios para asegurar un funcionamiento ambientalmente seguro de dichas instalaciones.

Deberán adoptarse las medidas de protección necesarias para evitar las escorrentías y rodaduras ladera abajo, por el aumento de la erosionabilidad derivado de las obras en las parcelas en las que se implantarán las plantas.

La operatividad de estas medidas será objeto de un control exhaustivo durante la ejecución de las obras.

El trazado de las conducciones aprovecharán dentro de lo posible los corredores de infraestructuras ya existentes, reduciendo al estrictamente necesario la remoción de suelo y la eliminación de la vegetación presente en la zona.

En el caso de realización de voladuras se dispondrán los medios necesarios (redes, lonas, etc.) que eviten la

proyección de fragmentos de roca al ámbito.

Intentarán compensarse al máximo los movimientos de tierra entre las zonas de excavación y relleno para evitar los sobrantes de tierras.

Al finalizar las obras y antes del inicio de la explotación se limpiará toda la zona de ocupación, se retirarán, de ser el caso, los stands de obra y/o cualquier otra estructura auxiliar, debiendo haberse retirado y gestionando la totalidad de los residuos generados.

A lo largo de la fase de abandono y una vez finalizada la vida útil de las instalaciones, se procederá, con carácter general, a desmontar y retirar cualquier tipo de elemento susceptible de provocar contaminación, siendo entregados todos esos elementos a un gestor autorizado para una correcta eliminación.

### 4 AGUAS Y LECHOS

Toda actuación o afección en el dominio público hidráulico o en su zona de servidumbre y policía, así como cualquier captación o vertido en su caso, necesitarán de la autorización o permiso del organismo de cuenca.

Asimismo, se tendrán en cuenta en todo momento las limitaciones y demás prescripciones establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), así como en la Ley 2/2021, de 8 de enero, de pesca continental de Galicia y demás normativa que resulte de aplicación.

Respecto a las afecciones al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales y a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico, zonas de servidumbre, policía e inundables, se estará a lo dispuesto en las autorizaciones ya otorgadas por Confederación Hidrográfica del Miño-Sil, teniendo en cuenta no obstante que se deberá obtener nuevo informe para todo lo que no esté incluido en dichas autorizaciones o no tenga vigencia debido a los cambios normativos producidos con posterioridad a su emisión.

En este sentido, deberán realizarse estudios que definan las características geomorfológicas y ecológicas además de informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas para determinar los cursos, zonas de servidumbre y policía y zonas inundables para diferentes períodos de retorno (por ejemplo períodos de retorno de 100 y 500 años) con vistas de intenso desagüe, zonas de graves daños y zonas de flujo preferente de cara a establecer las clasificaciones de suelo correspondientes conforme a las determinaciones establecidas en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.

Para proteger la parcela LTA-1 de la afección del río Mendo, se propone como medida correctora la creación de una mota de tierras que, revegetada con especies autóctonas, que mejore el estado



ecológico de la zona y genere una fachada vegetal que sirva de frontera entre los usos industriales y el espacio verde asociado al río.

Con el fin de evitar fenómenos erosivos y lograr lo más pronto posible la integración paisajística de las zonas alteradas por las obras de los Proyectos de urbanización, las obras de restauración y revegetación deberán realizarse, en la medida de lo posible, paralelamente al avance de las obras, conforme las distintas superficies a restaurar alcancen su estado definitivo.

Con el objeto de evitar el arrastre de grandes volúmenes de sedimentos que podrían provocar la colmatación de canales o el aumento de la turbidez en los cursos de agua, se ejecutarán canalizaciones y laminadores de caudal que deriven el agua de escorrentía de pluviales hasta balsas de decantación.

Con esta misma finalidad, en las zonas de obra próximas a cursos fluviales (Gúmaro, Mendo, Xuliana, Lobeiras), se dispondrán de barreras antiturbidez.

Con el objeto de contribuir al suministro de agua y minimizar la captación de aguas se estudiará la posibilidad de que, una vez finalizadas las obras, las balsas de decantación sean transformadas para que, durante la fase de explotación del polígono, sirvan como depósitos o captadores/desviadores del agua de lluvia.

En este mismo sentido, además de estudiar la posibilidad de realizar la captación directa de pluviales en las balsas de decantación, se analizará la viabilidad de completar el suministro de agua por medio de una red de depósitos de captación y de la red separativa de pluviales. De forma que mediante un procedimiento de desarenado, filtrado y desengrasado pueda utilizarse el agua recogida por estos métodos en algunos procesos industriales, de riego, saneamiento y limpieza, etcétera, minimizando la captación de aguas.

La incorporación de las aguas procedentes de la red de drenajes a la red hidrográfica deberá ser gradual, por lo que en el punto donde el agua de las cunetas se incorpore al terreno, así como en los tramos de cuneta en zonas de elevada pendiente, se dispondrán sistemas protectores y/o de disipación de energía con el fin de evitar fenómenos erosivos, arrastres de materiales, deposición de sólidos o asolagamientos en la trayectoria de incorporación de las aguas a los cursos naturales.

Tanto durante las obras como una vez finalizadas las mismas, se realizará un control del correcto funcionamiento de esta red de drenajes, de los dispositivos de disipación de energía y de las condiciones de incorporación de las aguas de drenaje a la red natural, efectuando las oportunas labores de mantenimiento ambiental e incorporando al plan de vigilancia ambiental los controles oportunos.

Se evitarán los derrames accidentales de residuos o productos, así como los arrastres de sólidos (estableciendo perímetros de protección y barreras), que provoquen la contaminación de las aguas continentales. Así, la calidad de las aguas se mantendrá de forma que, con motivo de las obras, no disminuya respeto de la existente antes del inicio de estas, realizando las analíticas oportunas con el

objeto de comprobar que se cumple esta condición.

Las labores de limpieza, mantenimiento y reparación de maquinaria se realizarán en talleres autorizados, eliminando así el riesgo de derrames accidentales de sustancias contaminantes. No obstante, cuando esto no sea posible por las características de la maquinaria (con movilidad restringida o no apta para circular por carretera), estas tareas se realizarán en una zona adecuada, protegiendo el suelo con materiales impermeables y disponiendo los medios necesarios para la recogida de posibles vertidos.

No se depositarán residuos o productos sólidos en zonas donde las escorrentías o crecidas produzcan arrastres de materiales, con la consiguiente contaminación.

Se reducirá, al mínimo posible, el aporte de finos provocados por los movimientos de tierras y cualquier otro aporte con motivo de las actuaciones.

Todos los movimientos de tierras se intentarán hacer fuera de los períodos lluviosos.

Todas las aquellas operaciones de obra próximas a los lechos de los ríos o a la ría que requieran el manejo de hormigones, cementos, áridos y/o aglomerado asfáltico, se realizarán en condiciones de estanquidad, evitando su derrame y contaminación de las aguas. A este respecto se evitará su elaboración en la propia obra, adquiriéndolos ya preparados en plantas debidamente autorizadas.

Se prohíbe verter restos de hormigón o cemento, o lavar materiales o herramientas que estuvieran en contacto con ellos, así como los cambios de aceite de maquinaria de construcción fuera de zonas especialmente habilitadas para tal fin.

Sin perjuicio de otras, se estreмарán las precauciones en la ejecución de las obras en el ámbito de los cursos fluviales existentes en la zona de actuación, llevando un seguimiento de las mismas sobre todo en la realización de aquellas operaciones con mayor riesgo para no afectar a la red hidrológica, adoptando todas las medidas protectoras y correctoras necesarias para su preservación.

La ejecución del proyecto se llevará a cabo procurando alterar el mínimo posible la morfología de estos lechos fluviales existentes en la zona de actuación de estos lechos fluviales, así como la red de drenaje de sus cuencas y reduciendo al mínimo la posible pérdida de capacidad de filtración de sus márgenes.

En este sentido, no se deberán atravesar corrientes de agua con la maquinaria sin utilizar pontones o estructuras similares, debiendo respetar, en la medida de lo posible, la hidrogeomorfología de la zona, manteniendo la hidrodinámica de los canales fluviales existentes en el áreas de influencia del proyecto.

Dado que de entre las acciones del proyecto, las que se lleven a cabo en el río Miño (la ejecución de los tramos de conducción) y el cruce de la conducción de vertido en el arroyo de Xuliana, sean probablemente las más sensibles desde el punto de vista ambiental, estas se ejecutarán con extremo cuidado, adoptando todas las medidas de protección necesarias.

Se estudiará la posibilidad de que las aguas tratadas en la EDAR (o por lo menos una parte de ellas)



sean empleadas en el riego de las zonas verdes y de este modo reutilizar los recursos disponibles, siempre asegurando que el agua tenga la calidad necesaria para garantizar el éxito de los sembrados y/o plantaciones, y que su aplicación no suponga riesgo para la salud pública y el medio ambiente y, con el fin de que no se produzcan asolagamientos, la cantidad sea correcta según la capacidad de acogida del terreno.

## 5 ESPACIO PROTEGIDO, FAUNA, VEGETACIÓN Y HÁBITATS.

Cualquier modificación de los proyectos de urbanización que tenga alguna afección sobre el medio natural requerirá previamente el informe correspondiente de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza.

Toda vez que parte de las conducciones de la ETAP y de la EDAR se sitúan en la Zona 2 según el Plan Director de la Red Natura 2000 de Galicia, será preciso que el promotor solicite al Servicio de Conservación de la Naturaleza de la Jefatura Territorial de Pontevedra de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, antes del inicio de las obras a correspondiente autorización en cumplimiento del artículo 68.2b) 3º) vi del Decreto 37/2014, de 27 de marzo.

La captación y bombeo de agua para ETAP proveniente del Miño se diseñará de manera que la actuación en la orilla del Miño sea la mínima posible, reduciéndose a la ejecución de un pequeño stand fuera de la zona de inundación, usada como centro de transformación y sala de operaciones, de la que sale una pasarela de estructura metálica que conecta con una pila que actúa como pozo de bombeo.

De ser necesaria la construcción de un muro de contención de tierras para la construcción de la EDAR se diseñará mediante técnicas de bioingeniería y se respetarán las pendientes naturales en el margen del río, de manera que la vegetación de ribera pueda crecer y se eviten problemas de erosión.

En lo que respecta a la red de drenaje de aguas pluviales, el proyecto de urbanización debe recoger y canalizar las aguas pluviales que deban discurrir por la ETAP y la EDAR y a parte de las aguas pluviales pertenecientes a las zonas del ámbito a desarrollar cuyas redes de pluviales desagüen por gravedad hacia los citados sistemas generales, y debe darles un tratamiento adecuado antes de su vertido al medio receptor.

Se dispondrán elementos de retención de las aguas de escorrentía de los sistemas generales, tipo tanque de tormentas, estanques de retención, etc.

Además de estas medidas, las zonas futuras de implantación del ámbito que no desagüen cara los sistemas generales deberán contar con medidas de control de escorrentía en el punto de origen y medidas de control aguas abajo, previas a los vertidos de los drenajes de las citadas zonas al medio hídrico, hay que señalar que es imprescindible el mantenimiento de los sistemas generales, tanques de tormenta y estanques de retención para el correcto drenaje de las pluviales.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que la reducción de zonas vegetadas desencadene en procesos de erosión hídrica que ocasionen una pérdida de la estructura edáfica.

Dada la presencia de especies de fauna catalogada en las charcas existentes, se garantizará que se minimiza el daño a las poblaciones de estas especies, particularmente a los anfibios y a otras especies silvestres que habiten en las charcas, como son las aves y demás fauna catalogada que había podido estar presente en el ámbito.

Con este fin, se llevará a cabo un control topográfico preciso de los límites de la zona de obra de cada Proyecto de urbanización, incluyendo la localización de las instalaciones auxiliares, quedando prohibido ocupar terrenos fuera de los previstos.

Además, se adoptarán las medidas precisas para minimizar tanto el efecto barrera que puedan suponer los viarios como el riesgo de atropello, así como para garantizar que las obras de drenaje y otras estructuras no supongan una trampa para los mismos. En este sentido, se efectuarán los controles oportunos para verificar la eficacia de las medidas adoptadas y detectar la existencia o no de afección sobre esta pequeña fauna e incorporando este seguimiento al programa de vigilancia ambiental.

Con carácter general, se respetarán sistemáticamente todo tipo de vegetación existente que no esté afectada directamente por la ejecución de la obra, y, si es técnicamente posible, los tocones no se eliminarán, sobre todo si están en la ribera de los cursos fluviales.

Se evitará dentro de lo posible la pérdida de vegetación en los márgenes del río, particularmente de la vegetación autóctona, y principalmente la arbórea.

Previamente a la tala de arboleda tendrá que realizarse la pertinente comunicación de tala o solicitud de autorización o permiso según corresponda, en función de lo dispuesto en la normativa de aplicación.

En la eliminación de la vegetación no se hará uso de fuego ni fitocidas.

En la gestión de la biomasa vegetal eliminada se primará su valorización, evitando la quema in situ de estos restos, que de ser el caso tendrá que contar con la preceptiva autorización, en caso de que se deposite sobre el terreno, se procederá a su trituración y esparcimiento homogéneo, para permitir una rápida incorporación al suelo así como disminuir el riesgo de incendios forestales y de la aparición de enfermedades o plagas.

Se planificarán las talas y desbroces de vegetación, movimientos de tierras y otros trabajos que pudieran perjudicar la fauna, de manera que estos trabajos se lleven a cabo fuera de su época de cría. En el caso de imposibilidad de evitar este lapso de tiempo, se iniciarán antes del comienzo de la fase más sensible, evitando así que la afección se produzca sobre animales en reproducción y adoptando en todo caso las medidas necesarias para no alterar la fauna.

Previo al inicio de las obras se realizará una prospección de la fauna en el ámbito del proyecto como se indica en la documentación, que tendrá como finalidad el traslado de los ejemplares detectados fuera de la zona de actuación. Se procurará también en la medida de lo posible, que el avance de las obras sea gradual para favorecer la huida de animales hacia las áreas lindantes.

En lo referente al uso de maquinaria y hormigonado, es imprescindible que las medidas que se tomen sean efectivas para evitar que las eventuales pérdidas accidentales de hormigón o sustancias peligrosas como aceites lleguen al medio hídrico o permanezcan en el terreno. Esto requiere también una gestión correcta de los residuos, especialmente de los peligrosos, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación.

Finalmente, es importante hacer el plan de seguimiento y vigilancia ambiental, no solo durante la ejecución de las obras, sino también durante la fase de explotación, de manera que se asegure la protección del medio ambiente y de los recursos naturales, en particular el medio hídrico que desemboca en el río Miño, y en el espacio natural protegido Baixo Miño.

Para facilitar fases posteriores de análisis por parte de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza es conveniente que la nueva documentación que se le aporte por parte de los promotores vaya acompañada con representación cartográfica en formato compatible con programas SIG.

Todas las superficies afectadas o deterioradas por la ejecución de las obras deberán ser restauradas y revegetadas a la mayor brevedad posible, favoreciendo la recuperación del suelo y la reinstalación de la vegetación original.

Para minimizar la propagación de especies exóticas invasoras como la *Acacia dealbata*, la *Cortaderia selloana* y cualquier otra incluida en el Catálogo y listado español de especies exóticas, se adoptarán las medidas precisas para eliminar estas especies en toda la superficie del ámbito.

Se adoptarán medidas para minimizar el riesgo de introducción de especies invasoras a consecuencia de la ejecución del Proyecto (información al personal de obra, limpieza previa de la maquinaria a utilizar, control del origen de los préstamos, rápida restauración de los terrenos degradados, empleo de especies autóctonas en la revegetación,.) Asimismo, en el seguimiento y vigilancia ambiental a efectuar se incorporarán controles con el fin de alcanzar una detección precoz de esta situación y, para el caso en que se confirme la introducción de especies invasoras, se adoptarán medidas de respuesta rápida para su erradicación.

La restauración atenderá a criterios de coherencia ecológica y paisajística reflejando el carácter local del territorio afectado, realizando siempre las revegetaciones con material vegetal autóctono, local o de origen controlado.

## 6 PAISAJE

Para alcanzar una adecuada transición entre los límites de la Plataforma y el paisaje circundante, se prestará especial atención a las condiciones de borde, procurando combinar especies vegetales, arbóreas y arbustivas para alcanzar un conjunto textural coherente, en el que se desaparezcan los límites.

La revegetación de las superficies afectadas por las obras debe realizarse con especies adaptadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona, procurando un tratamiento unitario de la vegetación en los espacios ajardinados. Se tendrá en cuenta el volumen, cromatismo y estacionalidad de los elementos

naturales con el objetivo de crear una imagen de conjunto, procurando localizar las especies de mayor porte en los lugares con mayor incidencia visual.

La organización de los espacios públicos se hará favoreciendo la permeabilidad visual entre los peatones y los vehículos, y diseñando los viarios, aparcamientos y rotondas, con materiales y texturas de urbanización homogéneas.

Deberán reponer el manto vegetal extraído en todo el trayecto por el que discurre la red de colectores, en la búsqueda de una mayor naturalización y de la recuperación de la textura originaria del entorno.

Deberán prestar especial atención a los puntos de contacto con el borde del río para minimizar los potenciales efectos negativos sobre los valores paisajísticos de la orilla del Miño. En concreto debe evitarse la vista directa del punto de vertido de la tubería de evacuación de la EDAR:

Se efectuará el seguimiento de la efectividad de la restauración a lo largo del tiempo, adoptando las medidas oportunas en caso de que se detectasen dificultades en el desarrollo de la revegetación.

En caso de que las instalaciones de la ETAP y EDAR quedaran fuera de servicio definitivamente por cualquier cosa, a lo largo de la fase de abandono se llevarán a cabo todas las actuaciones necesarias para desmantelaras y recuperar la situación preoperacional de las zonas ocupadas por las instalaciones.

En el diseño de las actuaciones de ajardinamiento y acondicionamiento paisajístico se deberá tener en cuenta lo siguiente:

En el ámbito de las zonas verdes situadas en el entorno del riachuelo de Gúmaro, se emplearán especies propias de las riberas fluviales, respetando los restos de esa vegetación presentes en la actualidad y diseñando unas plantaciones que le den continuidad a lo largo del canal.

Asimismo, se evitará el empleo de chopos (*Populus alba*) en las plantaciones a realizar en estas zonas, sustituyendo esa especie por sauces (*Salix atrocinerea*) o fresnos (*Fraxinus angustifolia*).

En lo que se refiere a las plantaciones lineales previstas a modo de pantalla vegetal en el borde del ámbito, se evitará el empleo de *Ligustrum vulgare*, sustituyéndola por una especie propia de la zona como es el sauce (*Salix atrocinerea*).

En las zonas verdes ZV-3 y ZV-10, situadas al norte del área Logístico Empresarial, se sustituirá el castaño de indias (*Aesculus hippocastanum*) por el castaño del país (*Castanea x hibrada*), dando así cumplimiento a lo establecido por la DIA, que recoge como medida correctora de la cubierta vegetal la plantación de castaños y robles.

## 7 RESIDUOS

Los residuos generados durante la obra serán gestionados conforme a la legislación vigente de aplicación, en función de su naturaleza, y primando el reciclaje o reemplazo frente a la eliminación en escombrera.

De acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados recoge en su artículo 2.1.b como excluido de su consideración de residuo " Los suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados durante las actividades de construcción, cuando se tenga la certeza de que estos materiales se utilizarán con fines de construcción en su estado natural en el lugar u obra donde fueron extraídos". Por lo tanto, cualquier aporte o excedente de excavación que no cumpla esta condición deberá gestionarse conforme a lo recogido en la citada Ley.

Los materiales de préstamos a emplear procederán de instalaciones autorizadas.

Se adoptarán las medidas técnicas y económicamente viables para reducir la cantidad de residuos generados.

Todos los residuos que se generen a consecuencia de las actuaciones de los proyectos de urbanización, tanto en la fase de obras como en la de explotación, deberán ser gestionados en función de su naturaleza y conforme a la legislación vigente, primando el reciclaje o la reutilización frente al vertido. En este sentido, se prestará especial atención a los residuos de construcción y demolición que se generarán en el marco constructivo, gestionándolos conforme a lo establecido reglamentariamente.

Se adoptarán las medidas correctoras oportunas con el objeto de que los residuos se almacenen en condiciones idóneas de higiene, seguridad y segregación, garantizando en todo caso que se impida cualquier afección al medio ambiente.

Las acumulaciones temporales de residuos deberán localizarse en zonas de mínima afección ecológica y paisajística y de poco interés natural, acondicionada para tal fin señalizando claramente la presencia de los residuos y cumpliendo con las normas de almacenamiento establecidas en la legislación vigente.

Referente a los residuos peligrosos, se cumplirán las normas técnicas vigentes relativas al envasado, etiquetado, almacenamiento y traslado establecidas en la legislación vigente.

En lo que respecta a la retirada de lodos producidos en el sistema, se deberá asegurar su correcta gestión, pudiendo realizarla directamente o encargarla a gestores autorizados, todo ello conforme a lo que establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y demás legislación de aplicación.

La orientación de su gestión debe realizarse respetando los principios de la política de residuos relativos a la protección del medio y la salud humana y aplicando la jerarquía en las opciones de gestión, priorizando la prevención sobre lo reciclado, otros tipos de valorización incluida la energética y quedando en último lugar el depósito en escombrera.

En caso de que se prevea su utilización en suelos agrarios en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, se estará a lo que dispone el Decreto 125/2012, de 10 de mayo, por el que se regula la utilización de lodos de depuradora en el ámbito del sector agrario en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Al finalizar las obras, y antes del inicio de la fase de explotación, se recomienda haber retirado y

gestionado la totalidad de los residuos de obra.

## 8 PATRIMONIO CULTURAL

Mientras duren los trabajos de urbanización, se recogerán en la cartografía el elemento etnográfico Molino de O Cabanón y los hornos (telleiras) romanos, señalándolos y balizándolos debidamente.

Se estará a lo dispuesto al respeto por la Dirección General de Patrimonio Cultural en sus informes, especialmente en lo referente al antiguo molino asociado al riachuelo de Xuliana así como en su caso respeto del puente de piedra existente aguas abajo de esta zona y que hace de paso de la línea de FFCC.

## 9 SALUD PÚBLICA

En lo referente al abastecimiento de agua, deberán solicitar a la autoridad sanitaria un informe sanitario vinculante previo al inicio de las obras, según el Artículo 13 del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Segundo el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), para que el organismo de cuenca conceda la concesión de aguas para abastecimiento, la autoridad sanitaria deberá informar sanitariamente sobre la idoneidad de la captación, la cualificación sanitaria de las aguas y los mínimos precisos de potabilización en las captaciones de servicios públicos de abastecimiento de una población.

2. Con respecto a la EDAR y a los vertidos, el organismo de cuenca puede solicitar un informe sanitario en las autorizaciones o concesiones de vertidos de aguas residuales según el Artículo 248 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En lo que se refiere a la situación del punto de vertido y captación de aguas de consumo, aunque la captación está aguas arriba del punto de vertido, se deberá realizar una evaluación que descarte toda posible contaminación del punto de captación.

Deberá contemplarse también un sistema de tratamiento y recogida de las aguas de escorrentía de las zonas LTA, CI y LE baja antes de verter al medio hídrico.

Se deberá indicar la gestión que se va a hacer de las aguas residuales generadas durante la fase de obra.

Con respecto a los escapes de contaminantes y situación del polígono industrial, deberá evaluarse el riesgo de contaminación de las masas de agua superficiales o subterráneas cercados e informar en el proyecto de la existencia o no de captaciones de abastecimiento públicas o pozos de particulares, así como zonas de baño próximas al polígono que habían podido verse afectadas por un vertido o accidente.

En las instalaciones auxiliares con capacidades para generas efluentes, casos de aseos o vestuarios para personal y/o similares, en el proyecto se especifica que podrán ser utilizadas las de las poblaciones

más próximas a la zona del proyecto. Debe tenerse en cuenta que el agua de abastecimiento tiene que ser apta para el consumo humano. Además las aguas residuales generadas deberán ser canalizadas a una alcantarillado o a una fosa séptica.

Hace falta también tener en cuenta los residuos generados en la construcción y explotación de la actividad que supongan un riesgo para la salud de la población debido a la cantidad y a la calidad de estos, valorando el descrito en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, sin desestimar de la legislación específica vigente propia de los residuos generados en la actividad. Los residuos peligrosos deberán ser almacenados en una zona especialmente acondicionada, que impida posibles vertidos accidentales al medio.

En lo tocante a los productos químicos, deberán detallar en el plan de vigilancia ambiental los controles de los productos químicos que se vayan a utilizar, las dosis adecuadas a las necesidades, de manera que no se produzca una contaminación de los suelos y de las aguas, así como la protección para los trabajadores respecto a estos productos.

ES necesario determinar como se llevará a cabo el transporte o manipulación de sustancias y materiales que habrían podido ser directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana e incluirlo en el plan de vigilancia ambiental.

En lo que se refiere al abastecimiento de aguas, es necesario hacer una valoración de los consumos estimados, identificando los diferentes usos y previsiones futuras, de manera que pueda verificarse que el dimensionamiento de la red y de los consumos no superan la capacidad de aprovisionamiento del sistema. En lo que se refiere a la red de saneamiento de aguas fecales, deberá valorarse si los caudales de producción estimados se ajustan al dimensionamiento de la red de captación.

La red de drenaje y el sistema de tratamiento de aguas pluviales deberá ajustarse a los caudales estimados de producción y deberá disponer de autorización de vertido por el organismo de cuenca competente.

En lo referente a las redes de alta tensión, transformadores y sistemas de suministro eléctrico y con la finalidad de preservar la seguridad de las personas y trabajadores y de los bienes afectados por ellas, será acomodado respetar las recomendaciones del Consejo 1999/219/CE, del 12.07.1999, de la Comisión Internacional de Protección contra las Radiaciones No Ionizantes (ICNIRP), en lo relativo a la exposición del público en general a campos electromagnéticos y posteriores normativas desarrolladas para tales efectos, así como las indicaciones establecidas en el Real Decreto 299/2016, del 22.07.2016, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a campos electromagnéticos.

En lo que se refiere a las instalaciones de telecomunicaciones, deberán ajustarse a lo establecido en la normativa sectorial y en particular a lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, del 28.09.2001, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones de las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Ya que la parcela del proyecto se encuentra en una zona geográfica definida como zona de categoría 2 (la más alta) en el mapa de exposición potencial al gas radón en España, elaborado por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN), deberán adoptarse las soluciones constructivas necesarias para garantizar que los niveles de concentración de gas se encuentren por debajo de los niveles recomendados por la Unión Europea para las edificaciones.

En el caso de disponer de instalaciones de riego en las zonas ajardinadas, deberán garantizar que el agua de aporte sea de una calidad bacteriológica adecuada y realizar un mantenimiento de la instalación que permita la limpieza y desinfección de las partes más susceptibles de contaminación. En caso de que existan depósitos previos o intermedios o tramos que favorezcan la pérdida de la calidad del agua, se valorará la necesidad de realizar un tratamiento de desinfección.

Deberán incorporar un sistema integrado de control de vectores y plagas. En el uso de biocidas deberá cumplirse la normativa vigente referente a la comercialización y empleo de estos.

## 10 OTRAS

Se informará a todo el personal de obra de las medidas que deben adoptarse para una adecuada protección del medio. Dicha información podrá realizarse por la Dirección de Obra a través de un manual de buenas prácticas ambientales.

Se cuidará el diseño de la iluminación pública, adecuándola a cada espacio, y evitando una iluminación inadecuada o sobredimensionada.

El mobiliario urbano y la señalización viaria debe presentar una tipología común y una distribución racional.

Se establecerán las medidas correctoras necesarias para minimizar el consumo energético, estudiando la posibilidad de emplear energías renovables.

Se establecerán medidas encaminadas al mantenimiento de las infraestructuras locales existentes que sean utilizadas en la ejecución del Proyecto, procediéndose a la reparación de los daños ocasionados en ellas.

Se mantendrá la permeabilidad territorial de la zona, conservando los servicios y servidumbres de paso que existan en la actualidad, y adoptando las medidas precisas para compatibilizar las obras con las actividades mineras a desarrollar en las cercanías.

Además, si durante las obras fuese necesario cortar el paso de alguna vía, deberán definirse rutas alternativas que presten el mismo servicio y que deberán señalizarse correctamente con el objeto de facilitar su uso y evitar situaciones de peligro.

Con el objeto de alcanzar la máxima coordinación y eficacia en el cumplimiento de los correspondientes Informes de Impacto Ambiental, los promotores de cada Proyecto de urbanización designarán a un responsable del control de este, notificando su nombramiento al órgano sustantivo, quien lo comunicará al órgano ambiental.



El programa de vigilancia y seguimiento ambiental se integrará con el programa de vigilancia de la Declaración de Impacto Ambiental del presente Proyecto Sectorial, debiendo presentarse los informes que se generen ante el órgano sustantivo. Estos informes estarán firmados por el/los técnico/s responsable/s de su elaboración, con la supervisión – en su caso- del/delos responsable/s del control del seguimiento ambiental.

Art. 36 Condiciones particulares de los usos

1 Las edificaciones del Proyecto Sectorial fueron agrupadas en zonas, coherentes y complementarias a la división en Áreas de Actividad. Dentro de las zonas se determinan condiciones específicas según Areas 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 2ªCONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Subsección 1ª ZONA 1: ÁREAS DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

Art. 37 Ámbito de la zona 1

La Zona 1 se desarrollará en los siguientes ámbitos, delimitados en el plano 03.01 Ordenación del Proyecto Sectorial de la Plataforma

CI
----

- Área de Actividad CI Centro Intermodal.

LI
----

- Área de Actividad LI Logístico Intermodal.

LT
----

- Áreas de Actividad LT Logística y de Transformación A B y C.

LEE
-----

- Arena de Actividad LEE Logístico Empresarial.

Art. 38 Usos predominantes, compatibles y prohibidos

CI/LI/LT
----------

1 Son usos predominantes:

En las áreas intermodales (CI/LI): el almacenaje en superficies de graneles, coches, contenedores, las terminales intermodales, con instalaciones complementarias, naves de consolidación, etc.

En las áreas logísticas(LT): el de almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, mantenimiento, etc.

2 Serán usos compatibles en todas las manzanas de esta zona:

Servicios de talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

Restauración y hostelería tales como cafeterías y restaurantes.

Oficina de explotación de las empresas.

Actividades industriales de empaquetado, etiquetado, etc.

Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura y acabado, mezcla, etc.

Servicios de guardia y seguridad.

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

Actividades insalubres, nocivas y peligrosas.

Usos de ocio y recreo.

LE
----

1 .Son usos predominantes:



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

Usos no específicamente industriales:

Oficinas y servicios, parque empresarial, almacenes, laboratorios, centros informáticos, restauración y hostelería (tales como cafeterías y restaurantes), empresas de servicios y garajes.

Servicios de talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

Aparcamiento de vehículos pesados.

Dotacional.

- Servicios públicos, instalaciones, equipamientos
- Se podrán definir en el proyecto de parcelación parcelas con uso dotacional en categoría servicios urbanos para la ubicación de centros de transformación u otras instalaciones, que estarán eximidas de las restricciones fijadas nos Art. 40 al Art. 46. Estas parcelas serán de dominio público, excepto las que sean cedidas a las empresas suministradoras. Su uso principal será el de dotacional en categoría servicios urbanos, prohibiéndose expresamente el resto. Las construcciones e instalaciones que se desarrollen no consumirán ocupación de suelo ni edificabilidad lucrativa.

La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 25% del total en cada parcela.

3 Usos prohibidos

Actividades insalubres, nocivas y peligrosas.

Usos de ocio y recreo.

Art. 39 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.

- 3 Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos.

Incluidas oficinas y servicios.

- 4 Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública lo privada.

Incluidas oficinas y servicios.

- 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.

Stands de control, stands de servicio, básculas e infraestructuras.

Art. 40 Parcela mínima y condiciones de parcelación

CI/LI/LT/LE

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.

Todos y cada uno de sus frentes de parcela será, como mínimo, de 20 metros.

La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

Art. 41 Tipologías de las edificaciones

CI/LI/LT

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

Tipología I: Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

Tipología II: Edificaciones aisladas en parcelas individuales con cerramiento unificado.

LE

Son admisibles en el uso industrial las tipologías de edificación:

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

#### Art. 42 Condiciones específicas de tramitación

CI/LI/LT

Podrán tramitarse proyectos:

Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.

Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

- 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.
- 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.

Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

LE

Podrán tramitarse proyectos:

- la) 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:

- Edificaciones aisladas, de la tipología III
- 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. 43 Retranqueos y distancia entre los edificios

CI/LI/LT/ LE

- 1 Las distancias a límites de parcelas son las siguientes:

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.

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.

El retranqueo a linderos será de 5 m.

El retranqueo a fondo de parcela será igualmente de 5 m.

- 2 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.
- 3 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 más alta de las edificaciones si estas tienen locales viveros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

#### Art. 44 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 retranqueo.

#### Art. 45 Coeficiente de edificabilidad

CI/LI/LT/LE

La edificabilidad no superará el 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de las manzanas.

- 1 Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

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:

Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tubarías chimeneas, etc.

Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)

Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

Los soportales y plantas diáfanos porticados, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

**Art. 46 Altura máxima**

CI/LI/LT/LE

- Altura máxima de la edificación: 18 m. a la altura de la cornisa. Podrá incrementarse esta altura máxima en aquellas edificaciones que cumplan simultáneamente con las siguientes premisas:
  - Su altura no puede superar los 18+D-R, siendo D: la menor distancia a los linderos posterior y laterales de la edificación, y R: el retranqueo mínimo establecido en el Art. 43.
  - El incremento de altura permitido podrá disponerse como máximo en el 30% de la ocupación máxima resultante del punto anterior.
  - La altura máxima de cornisa será en todo caso inferior a 35 m.
- Podrá admitirse un incremento de 2 metros sobre la altura máxima de la edificación en los frentes de fachada para la colocación de rótulos, elementos singulares de imagen corporativa o instalaciones singulares representativas.
- Podrá superarse esta altura máxima por razones funcionales o tecnológicas, debidamente justificadas o para la instalación de silos, antenas o elementos.
- 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. 47 Posibilidad de entreplanta de oficinas o almacenes y de disposición de plantas anexas**

CI/LI/LT/LE

- Serán admisibles entreplantas interiores, de oficinas o almacenes, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.
- La altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios de oficinas o almacenes.
- Así mismo, será admisible la disposición de edificación anexa, 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. 48 Sótanos y semisótanos**

CI/LI/LT/LE

- Sótanos admisibles hasta 6 m. bajo rasante, quedando excluida la utilización como locales de trabajo.
- 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. 49 Superficie libre de parcela**

CI/LI/LT/LE

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

**Art. 50 Vuelos y muelles**

CI/LI/LT/LE

- Las marquesinas podrán tener un voadizo de 6 m.
- Los vuelos de las edificaciones serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de las marquesinas.
- Los muelles de carga y descarga podrán sobrepasar la línea de fachada, de tal manera que quede garantizado que los vehículos no invadan el espacio público durante las actividades de carga y descarga.
- Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

**Art. 51 Condiciones estéticas**

CI/LI/LT/LE

- 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.
- Condiciones generales:

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales de la propia Área 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.

Las parcelas se cerrarán con un antepecho ciego hasta una altura máxima de 1,20 m desde la rasante de la acera por encima de la cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2 m desde la misma rasante, siendo las diáfanos por lo menos del 60%. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos; el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no exceder ese límite.

Los materiales, texturas y colores en los cerramientos del frente o frentes de la parcela estarán en consoancia con los que se empleen en las fachadas de las edificaciones. Se permiten revocos siempre que estén bien finalizados.

La construcción del cerramiento común en el linde de dos parcelas correrá por cuenta de la actividad que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.

Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque esta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmereza de la estética del conjunto, para la cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

El Proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y se definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones,

considerándose cómo tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

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.

Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

En el caso de las tipologías II (CI / LI/ LT) e IV (LE), además, el cierre deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. En los restantes casos, se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

### 3 Condiciones de los Módulos Empresariales de Escaparate.

Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda emplear 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.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el Proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

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.

Los espacios de retranqueo en el frente de sistemas generales recibirán tratamiento ajardinado.

## Subsección 2ª ZONA 2 CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS (CS)

### Art. 52 Ámbito de la zona 2

- 1 La zona 2 se desarrolla en el Area de Actividades CS Centro Integrado de Servicios, delimitado en el plano 03.01 Ordenación del Proyecto Sectorial de la Plataforma.
- 2 La delimitación funcional del Centro Integrado de Servicios incluye los aparcamientos directamente relacionados con esta, cuyo uso estará regulado por la normativa específica de la Zona 4 Aparcamientos de este documento.
- 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. 53 Usos predominantes, compatibles y prohibidos**

1 Los usos predominantes serán los usos de interés público y social específicos de un Centro Integrado de Servicios a las Empresas; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

- Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
- Oficinas.
- Recreativos.
- Garaje - aparcamiento.
- Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos, socioculturales y administrativos.
- Almacenes.
- Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.
- Suministro de carburantes.
- Helipuerto.

2 Por otro lado, serán usos compatibles del interés público y social específicos de un Centro Integrado de Servicios al Vehículo, entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

- Aparcamiento de Vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
- Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.
- Locales de exposición y venta de vehículos.
- Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.
- Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, hostelería de servicio a transportistas, oficinas administrativas, etc.

3 Usos prohibidos

- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas.

**Art. 54 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, peluquerías, 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 útiles comerciales

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 utilizadas.

10 Actividades auxiliares de los nueve subgrupos anteriores

Stands de control, stands de servicios e infraestructuras.

11 Aparcamiento de vehículos pesados

Incluidos servicios complementarios, como stand de control, vestuarios, lavado automático, etc

**Art. 55 Parcela mínima y condiciones de parcelación**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:



La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.

Todos y cada uno de sus frentes de parcela serán, como mínimo, de 10 metros.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 35 metros de diámetro.

#### Art. 56 Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse Proyectos:

Correspondientes a la totalidad de la Zona del CS, desarrollable por fases.

Los que cumplan las especificaciones del Proyecto Técnico de la Zona del CS. (Art. 57).

#### Art. 57 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 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:

Programa de usos y actividades de la Zona.

Parcelación de la Zona, en su caso.

Posición de las edificaciones y distribución de su volumen.

Viales interiores de la manzana.

Organización de las bandas de servicio de los aparcamientos y de los espacios entre edificaciones.

#### Art. 58 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. respeto de las alineaciones exteriores. 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., excepto en las alineaciones correspondientes al eje central y a sus glorietas, que serán de 10 m.
- 2 Las edificaciones de la gasolinera se situarán con un retranqueo mínimo de 10 m. al límite de la parcela.
- 3 El retranqueo mínimo de las edificaciones a linderos laterales y a fondo de parcela será de 5 m.

#### Art. 59 Ocupación

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

#### Art. 60 Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 1,0 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:

La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

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:

Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.

Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)

Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

#### Art. 61 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 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 plantas piso: 2,70 m libre.
- 3 Núm. máximo de plantas: 8 plantas (máximo) en los edificios emblemáticos del CS de la PLISAN (hotel, oficinas) y 5 plantas (máximo) en el resto de las edificaciones.
- 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. 62 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 la mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

#### Art. 63 Aparcamiento

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

#### Art. 64 Sótanos y semisótanos

- 1 Sótanos admisibles hasta 9 m bajo rasante quedando excluida la utilización como locales de trabajo.
- 2 En el se permiten semisótanos.

#### Art. 65 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, stands de servicios (no computables a efectos de edificabilidad), zona ajardinada.
- 3 Se prohíbe emplear estos espacios como depósito de materiales y depósito de residuos.

#### Art. 66 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
 

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales de la propia Área 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.

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.

En las zonas de oficinas se prohíbe la utilización de bloques de hormigón, revocos, y otras soluciones menores en categoría.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el Proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

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 a imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

Los espacios de retranqueo en el frente de sistemas generales se tratarán con arboleda.

Las parcelas podrán cerrarse con un antepecho ciego hasta una altura máxima de 1,20 m desde la rasante de la acera por encima de la cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2 m desde la misma rasante, siendo las diáfanos por lo menos del 60%. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos; el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no exceder ese límite.

Los materiales, texturas y colores en los cerramientos del frente o frentes de la parcela estarán en consoancia con los que se empleen en las fachadas de las edificaciones. Se permiten revocos siempre que estén bien finalizados.

La construcción del cerramiento común en el linde de dos parcelas correrá por cuenta de la actividad que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.

Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

El Proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la

utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

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.

Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

### Subsección 3ª ZONA 3 ESPACIOS DEPORTIVOS Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES

#### Art. 67 Ámbito de la zona 3

- 1 Será el indicado en el plano 03.01 Ordenación.

#### Art. 68 Condiciones comunes para el equipamiento comercial, social y deportivo

- 1 Los equipamientos podrán desarrollarse en:
  - Una sola unidad de ejecución.
  - Compatibilidad con otras unidades de ejecución (Centro Integrado de Servicios y Zona verdes en el caso de las dotaciones deportivas).
- 2 Cumplirán además con las determinaciones de los Art. 19 y lo. Art. 20 de la presente normativa.

#### Art. 69 Sistemas básicos de viario y zona verde

- 1 Los sistemas básicos de viario, zona verde o infraestructuras cumplirán con las determinaciones contenidas en el TÍTULO II así como las indicadas en las subzonas del presente título, y en particular:
- 2 Viario: trazado, radios de giro y firmes aptos para movimientos de camiones (ver CIT Murcia).
- 3 Zonas verdes: condiciones de urbanización, densidad de arboleda mínima, compatibilidad con infraestructuras y ampliación de viario. Senderos peatonales y de bicicletas. Caminos mineros, si es necesario.

### Subsección 4ª ZONA 4 APARCAMIENTOS

#### Art. 70 Ámbito de la zona 4

- 1 Los aparcamientos cumplirán con las determinaciones contenidas en el TÍTULO II así como las indicadas en las subzonas del presente título.

### Subsección 5ª ZONA 5 USO FERROVIARIO

#### Art. 71 Ámbito de la zona 5

Será el indicado en el plano 03.01 Ordenación. Se estará a lo indicado en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) y su Reglamento, Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1877 y Reglamento de 8 de septiembre de 1978, y demás disposiciones vigentes.

#### Art. 72 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 al trazado ferroviario, el uso de viales y aparcamientos.
- 3 Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.
- 4 El trazado de las infraestructuras grafiadas en la zona de uso ferroviario del presente Proyecto Sectorial tiene carácter orientativo, siendo objeto de modificación, alteración y/o revisión a través de los correspondientes Proyectos técnicos. Dichas modificaciones, alteraciones o revisiones no determinarán por sí solas, la necesidad de modificar el presente Proyecto Sectorial.

#### Art. 73 Edificaciones e instalaciones

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

### Subsección 6ª ZONA 6 ZONA DE RESERVA Y AMPLIACIÓN

#### Art. 74 Ámbito

- 1 Será el indicado como tal en el plano 03.01 Ordenación.

#### Art. 75 Condiciones de ampliación

- 1 La ampliación del sistema viario podrá desarrollarse a través de los corredores verdes que acompañan al trazado del sistema viario, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 16 de la presente normativa.

## **TÍTULO IV.- NORMAS PARA LA AUTORIZACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE VERTIDOS NO URBANOS A LA RED DE ALCANTARILLADO DE LA PLISAN**

### **Art. 76 Aguas residuales**

- 1 A producción de vertidos a la red de saneamiento de aguas pluviales o fecales por parte de las instalaciones y actividades que se desarrollan 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) de 14 de enero de diseño técnico del Plan Hidrológico de las cuencas intracomunitarias de Galicia.

Ley 9/2010, de 4 noviembre, de Augas de Galicia.

Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control de la Contaminación.

REAL DECRETO 927/1988, de 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, de 11 de enero, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, con el fin de incorporar a la legislación interna la Directiva del Consejo 80/68/CENE de 17 de diciembre de 1979, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.

REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

REAL DECRETO 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 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, de 2 de agosto, de Aguas.

Modificaciones del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 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 haber 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 cual deberá entregarse la siguiente documentación:

#### Filiación

- Nombre, número de la parcela, y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
- Ubicación y características de la instalación o actividad. Producción.
- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- Materias primas o productos utilizados como tales, indicando las cantidades en unidades usuales.
- Productos finales e intermedios, si los hubiese, 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 pudiese 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.

- Planos de situación.
- Planos de la red interior de recogida e instalación de pretratamientos.
- Planos detallados de las obras en conexión, de las arquetas de registro y de los dispositivos de seguridad.

#### Varios.

- Volumen de agua consumida por el proceso industrial.
- 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.
- 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 al 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:
  - La apertura, la ampliación o la modificación de una industria que no tenga el correspondiente permiso de vertidos.
  - La construcción, reparación o remodelación de una injerencia que no tenga el correspondiente permiso de vertidos.
  - 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.
  - 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, si establece con los siguientes propósitos:
  - 1.º Proteger el lecho receptor de cualquier efecto perjudicial, crónico o agudo, tanto para el hombre como para los ecosistemas naturales.
  - 2.º Proteger la integridad en 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, calqueira de los siguientes productos:
  - 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.
  - Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles, o inflamables.
  - Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos.
  - Grasas, o aceites minerales o vegetales, excediendo de 200 ppm, medidos como grasa total.

Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.

Residuos industriales o comerciales con unas concentraciones o características tóxicas o peligrosas que requieran un tratamiento específico.

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.

Sustancias que por ellas mismas o a consecuencia de reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva.

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.

Cualquier 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:

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.

Medición de caudales. Cada arqueta de registro dispondrá de los correspondientes dispositivos para poder determinar los caudales de aguas residuales.

En 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 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:

- Facilitarles, sin necesidad de comunicación anticipada, el libre acceso a los locales o partes de la instalación que consideren adecuado para el cumplimiento de la misión.
- 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.
- 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:

- 1.Elaborar un inventario de los Permisos de Vertidos concedidos.
- 2.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 al 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.

ANEXO I.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS COMPLETO

Usos		Nº manzana		Sup. m²s	%	Edificabilidad		%
						m²c/ m²	m²c	
Áreas de actividad								
CI	Manzanas	CI	1	140.048		0,05	7.002,40	
Centro Intermodal		CI	2	121.987		0,05	6.099,35	
		CI	3	22.471		0,05	1.123,53	
		CI	4	31.654		0,05	1.582,70	
	Total manzanas CI			316.160	10,04%		15.807,98	1,56%
LI	Manzanas	LI	1	77.956		0,7	54.568,99	
Logística Intermodal		LI	2	61.300		0,05	3.065,00	
		LI	3	70.177		0,7	49.123,76	
	Total manzanas LI			209.432	6,65%		106.757,75	10,57%
LT-La	Manzanas	LT-La	1	17.200		0,7	12.039,86	
Logística y de Transformación-La		LT-La	2	38.491		0,7	26.943,98	
		LT-La	3	46.809		0,7	32.766,16	
		LT-La	4	75.989		0,7	53.192,02	
		LT-La	5	15.342		0,7	10.739,05	
		LT-La	6	39.500		0,7	27.650,21	
		LT-La	8	12.568		0,7	8.797,32	
		LT-La	9	15.675		0,7	10.972,36	
		LT-La	10	17.604		0,7	12.322,66	
	Total manzanas LT-La			279.177	8,86%		195.423,62	19,34%
LT-B	Manzanas	LT-B	1	19.550		0,7	13.684,79	
Logística y de Transformación-B		LT-B	2	15.683		0,7	10.977,96	
		LT-B	3	17.601		0,7	12.320,84	
		LT-B	4	15.635		0,7	10.944,43	
		LT-B	5	72.329		0,7	50.630,58	
		LT-B	6	65.351		0,7	45.745,35	
		LT-B	7	72.612		0,7	50.828,61	
		LT-B	8	58.551		0,7	40.985,35	
	Total manzanas LT-B			337.311	10,71%		236.117,91	23,37%

Usos		Nº manzana		Sup. m²s	%	Edificabilidad		%
						m²c/ m²	m²c	
LT-C	Manzanas	LT-C	1	34.708		0,7	24.295,53	
Logística y Transformación-C		LT-C	2	4.667		0,7	3.266,66	
		LT-C	3	24.837		0,7	17.385,90	
		LT-C	4	15.092		0,7	10.564,40	
		LT-C	5	13.584		0,7	9.508,94	
	Total manzanas LT-C			92.888	2,95%		65.021,43	6,43%
LEE	Manzanas	LE	1	10.873		0,7	7.611,17	
Logística Empresarial		LE	2	30.787		0,7	21.550,76	
		LE	3	41.463		0,7	29.024,17	
		LE	4	17.814		0,7	12.470,01	
		LE	5	205.794		0,7	144.055,80	
		LE	6	11.159		0,7	7.811,37	
		LE	7	49.680		0,7	34.775,93	
		LE	8	11.097		0,7	7.767,83	
		LE	9	22.911		0,7	16.037,98	
		LE	10	5.300		0,7	3.709,83	
		LE	11	4.805		0,7	3.363,70	
	Total manzanas LEE			411.684	13,07%		288.178,56	28,52%
CS	Manzanas	CS	1	26.422		1	26.422,00	
Centro de Servicios		CS	2	7.366		1	7.365,72	
	Total manzanas CS			33.788	1,07%		33.787,72	3,34%
Total ÁREAS DE ACTIVIDAD				1.680.439	53,35%		941.094,96	93,14%

Usos			Sup.	%	Edificabilidad		%
			m²s		m²c/ m²	m²c	
RED VIARIA Y APARCAMIENTO ASOCIADO	S.G. VIARIO, INFRAESTRUCTURAS Y PAISAJE	Viario	151.571				
		Zonas verdes de S.G.	157.049				
		Total S.X.	308.620				
	VIARIO INTERIOR SERVICIO A PARCELAS		323.067				
	TOTAL		631.689	20,05%			
	APARCAMIENTO EN PARCELAS		160.226	5,09%			
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ZONA VERDE COMPUTABLE		342.593				
	ZONA VERDE NO COMPUTABLE		89.070				
	TOTAL		431.663	13,70%			
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	EQUIP-1		69.341		1	69.341,10	
	TOTAL		69.341	2,20%	1	69.341,10	6,86%
RESERVA VIARIA			14.093	0,45%			
PARCELA DE SERVICIOS	PARCELA DE SERVICIOS PS-1		59.854				
	PARCELA DE SERVICIOS PS-2		11.995				
	PARCELA DE SERVICIOS PS-3		8.921				
	PARCELA DE SERVICIOS PS-4		8.239				
	PARCELA DE SERVICIOS PS-5		18.525				
	TOTAL		107.533	3,41%			
DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO			55.113	1,75 %			
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA			3.150.095	100%	0,2988	1.010.436,06	100%

ANEXO II.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

	MANZANAS				APARCAMIENTOS EN PARCELAS		VIARIO			
	SUPERFICIE	% sobre el	Edificabilidad	% sobre	Superficie	% sobre el	Superficie	% sobre el	Superficie	% sobre el
	316.044,50	área total	m² construidos	edificabilidad total	m² totales	área total	m² totales	área total	m² totales	área total
CENTRO INTERMODAL CI	316.160	10,04%	15.808	1,56%	0	0,00%	13.083	0,42%		
ÁREA LOGÍSTICA INTERMODAL LI	209.432	6,65%	106.758	10,57%	0	0,00%	28.095	0,89%	PARCELAS DE SERVICIOS	
ÁREA LOGÍSTICA Y DE TRANSFORMACIÓN-La: LT-La	279.177	8,86%	195.424	19,34%	24.510	0,78%	72.107	2,29%	107.533	3,41%
ÁREA LOGÍSTICA Y DE TRANSFORMACIÓN-B: LT-B	337.311	10,71%	236.118	23,37%	75.746	2,40%	70.301	2,23%		
ÁREA LOGÍSTICA Y DE TRANSFORMACIÓN-C: LT-C	92.888	2,95%	65.021	6,43%	20.437	0,65%	27.488	0,87%	EQUIPAMIENTOS	
ÁREA LOGÍSTICA EMPRESARIAL: LE	411.684	13,07%	357.520	35,38%	9.880	0,31%	111.994	3,56%	69.341,10	2,20%
CENTRO DE SERVICIOS:CS	33.788	1,07%	33.788	3,34%	29.653	0,94%	0	0,00%		
TOTAL ÁREAS DE ACTIVIDAD	1.680.439	53,35%	1.010.436	100,00%	160.226	5,09%	323.067	10,26%	176.874	5,61%

	SUPERFICIE m² totales	% sobre el área total
TOTAL ÁREAS DE ACTIVIDAD	1.680.439	53,35%
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	791.912	25,14%
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	431.663	13,70%
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	69.341	2,20%
PARCELA DE SERVICIOS Y RESERVA VIARIA	121.627	3,86%
DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO	55.113	1,75%
TOTAL PLISAN	3.150.095	100,00%