

## **6.2 Normativa Urbanística**

### **6.2.1 Normas de Carácter General**

Las presentes normas se aplicarán en el ámbito del Centro de Transporte y en Terminal Intermodal, definidos en el presente Plan Sectorial. La superficie de actuación es de 322.006 m<sup>2</sup>.

Esta normativa determina el Régimen Jurídico correspondiente al suelo, regulan su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o se realicen tanto públicas como privadas.

Estas normas se redactan de acuerdo a la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia y a la Ley 6/1998 de Suelo y Valoraciones .

Estas normas serán incluidas en el nuevo Plan General de Ordenación Municipal de San Cibrao, en el momento que se produzca la aprobación definitiva del Plan Sectorial.

Entrará en vigor desde que se produzca la aprobación definitiva por parte del Concello de la Xunta de Galicia y su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Para cualquier regulación complementaria que no figure en el Plan Especial se acudirá a lo establecido en el Plan General Municipal de San Cibrao.

La revisión del presente Plan se producirá cuando el desarrollo de la promoción y gestión del centro de transporte y terminal Intermodal, exija un replanteamiento en profundidad de las principales componentes urbanísticas del presente Plan: usos, estructura, edificabilidad ... y esta revisión seguirá la misma tramitación que este Plan Sectorial.

#### **6.2.1.1 Modificación del Proyecto Sectorial**

La modificación puntual de cualquiera de las determinaciones, de acuerdo al artículo 14 del Decreto 80/2000 para proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, no se consideran modificaciones puntuales los reajustes de escasa entidad que con el desarrollo de los proyectos de urbanizaciones, estudios de detalle se pueden introducir en la definición de la estructura urbana del conjunto.

#### **6.2.1.2 Régimen Urbanístico del Suelo**

Con la aprobación del proyecto sectorial, el régimen urbanístico aplicable es el urbano consolidado de acuerdo con el artículo 64 y 70 de la Ley 1/97 y el artículo 8 de la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones.

#### **6.2.1.3 Instrumentos de Ordenación**

El carácter abierto y flexible del Centro de Transporte conlleva la necesidad de combinar los usos actividades y estructura urbana a nivel de supermanzanas o zonas con figuras complementarias para este caso establecemos la posible utilización del ESTUDIO DE DETALLE.

#### **6.2.1.4 Estudio de Detalle**

- a) Serán figuras complementarias de ordenación detallada cuyo ámbito será una manzana o zona.
- b) Los objetivos del estudio de detalle serán:
  - Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes interiores señaladas en el proyecto Sectorial, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y cumpliendo con la edificabilidad y ocupación fijadas.

- Ordenar los volúmenes edificatorios específicos en planes de ordenación, respetando las determinaciones de ocupación, edificabilidad, altura máxima y usos permitidos y prohibidos.
  - Completar la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios.
- c) No será necesario Estudio de Detalle cuando el proyecto se adapte a las alineaciones del Proyecto Sectorial y se ajusten a las demás determinaciones.
- d) Se podrán desarrollar por fases las distintas manzanas o zonas.

#### 6.2.1.5 Proyectos de Urbanización

. Se realizará el proyecto de urbanización de todos el Centro en el que se establecen dos fases una para el Centro de Transportes y otra para el Intermodal.

. La redacción del proyecto de urbanización es de iniciativa pública.

. Este proyecto de urbanización incluye los enlaces de servicios urbanísticos y viarios, necesarios para el desarrollo de la urbanización.

. Las parcelas resultantes, manzanas o zonas quedarán explanadas.

. Quedarán pendiente la urbanización particular desde el vial hasta la nave.

. El mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva es obligatoria de la limpieza contratada.

. La urbanización interior de las manzanas será por iniciativa particular con las condiciones señaladas en la normativa particular de este Plan Sectorial. Para la concesión de la licencia de obra será necesaria acompañar el correspondiente proyecto de urbanización de las obras complementarias que determina la correspondiente ordenanza.

#### 6.2.1.6 Obras de Edificación

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

- a) La totalidad de la zona o manzana desarrollable por fases.
- b) En una parcela igual o superior a la mínima establecida en las condiciones particulares de edificación correspondiente.

En los dos casos será necesario la presentación del proyecto de urbanización de parcelas logísticas de acuerdo al siguiente punto de la memoria.

#### 6.2.1.7 Urbanización de las Parcelas Logísticas

En el presente Proyecto Sectorial las acometidas para las instalaciones de abastecimiento y saneamiento de residuales de las parcelas logísticas están previstas en las esquinas o en los testeros de las mismas.

Ante la posibilidad de que la ocupación de las citadas parcelas logísticas se realice total o parcialmente (por uno o varios operadores) y, en este último caso, en un número indeterminado de partes, surge la necesidad de definir unos criterios a cumplir en la implantación de estas instalaciones.

#### Red de abastecimiento

El operador realizará la acometida en la arqueta que a tal fin esté situada dentro de su parcela individual, debiendo construir otra arqueta de acometida en la parcela contigua, si ésta no dispone ya de una, y siempre que no se pase a la otra mitad de la parcela logística, corriendo todos los trabajos necesarios a su cargo.

La arqueta de acometida deberá ser de las mismas características que las que figuran en el presente proyecto, y estará dotada de válvula de corte antes de la misma, que cumplirá, asimismo, con las especificaciones incluidas en el presente proyecto.

La tubería a instalar será de Polietileno de baja densidad, con un diámetro nominal DN 40, y se ajustará a las especificaciones del presente proyecto.

### Red de residuales

El operador realizará la acometida en la arqueta que a tal fin esté situada dentro de su parcela individual, debiendo construir otra arqueta de acometida en la parcela contigua, y siempre que no se pase a la otra mitad de la parcela logística, si ésta no dispone ya de una, corriendo todos los trabajos necesarios a su cargo.

La arqueta de acometida deberá ser de las mismas características que las que figuran en el presente proyecto, y tendrá una profundidad suficiente para permitir el desagüe por gravedad de todas las demás posibles arquetas que se construyan en la parcela logística, respetando en todo caso una profundidad mínima de 60 cm y una pendiente mínima del 0.5 %.

Las conducciones entre acometidas serán de Polietileno de doble pared de diámetro nominal DN 200, y se ajustarán a las especificaciones del presente proyecto.

En el presente Proyecto Sectorial se dispone el alumbrado correspondiente a las zonas de carga y descarga de las Parcelas Logísticas en las fachadas de las naves.

Ante la posibilidad de que la ocupación de las citadas parcelas logísticas se realice total o parcialmente (por uno o varios operadores) y, en este último caso, en un número indeterminado de partes, surge la necesidad de definir unos criterios a cumplir en la implantación de estas instalaciones.

Los proyectores se colocarán respetando la posición y distancia entre proyectores definida en el presente Proyecto Sectorial.

Las conducciones ascenderán hasta la fachada por los puntos de subida previstos a tal efecto en el Proyecto Sectorial, y discurrirán por el testero de la misma.

Al final de la conducción se dejarán los elementos necesarios para realizar el empalme correspondiente de forma que se pueda continuar la instalación en el momento que sea preciso.

#### 6.2.1.8 Previsiones para la Adecuación del Proyecto Sectorial a las Condiciones de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Ley 8/1997 de 20 de Agosto) y (Decreto 35/2000 de 28 de Enero)

Están sometidas a las prescripciones de esta Ley todas las actuaciones llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma de Galicia por entidades Públicas o Privadas, así como por las personas individuales en materia de:

- Planeamiento, gestión o ejecución urbanística
- Nueva construcción, rehabilitación o reforma de edificación
- Transporte y Comunicaciones

Todas estas actuaciones cumplirán con lo dictaminado por la Ley 8/1997 y el Decreto 35/2000 del 28 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la citada Ley.

Las vías públicas, y demás espacios de uso público, serán urbanizados de forma que resulten accesibles.

Con objeto de garantizar la accesibilidad a las vías y espacios públicos o privados de uso comunitario, los proyectos de urbanización que se realicen deberán contener un anexo específico en el que se justifique la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas existentes.

En los edificios de nueva planta, cuyo uso implique concurrencia de público, deberán ser practicable por personas con movilidad reducida, y cumplirán las determinaciones de la Ley 8/1997 de 20 de Agosto,

Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (D.O.G. 28-08-97) y su Reglamento (Decreto 35/2000), en lo referente a edificios públicos, privados y espacios comunitarios.

Cuando por dificultades orográficas no sea posible la creación de un itinerario adaptado se diseñará como mínimo un itinerario practicable que permita el desplazamiento de personas con movilidad reducida.

## **6.2.2 Normas Particulares**

### **6.2.2.1 Naves de Carga Fraccionada, Naves Logísticas y Nave de Terminal Intermodal**

Naves para almacenaje, manipulación de mercancías, empresas de transportes, empresas productoras y en general para todas las actividades logísticas y del Centro de Transporte.

- . Usos permitidos: edificaciones para almacenaje, comercialización y otras actividades logísticas.
- . Usos prohibidos: residencial, industrial y en general todas aquellas construcciones no compatibles con las actividades logísticas.
- . Ocupación: 100% del área de movimiento de la edificación.
- . Altura máxima: 15 metros altura máxima cornisa.
- . Número de plantas: 3.
- . Retranqueos: en atraques de pesados 14,50 metros y en el resto según grafiado de planos.
- . Frente mínimo de parcela: 20 metros.
- . Voladizos: sólo tipo marquesina o visera hasta 3,50 metros.
- . Sótanos: hasta 6 metros bajo rasante, no computable como edificabilidad.
- . Edificabilidad máxima sobre manzana 0,80. En todo caso se tendrá en cuenta las alineaciones del proyecto Sectorial.

### **6.2.2.2 Espacios Libres**

Zonas verdes y espacios arbolados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento y mejora de las condiciones ambientales.

Usos permitidos: instalaciones de elementos de ornato como templete, Kioscos, casetas, mobiliario urbano, luminarias, juegos.

Las instalaciones permitidas no ocuparán nunca más del 10% de la superficie total.

Estas zonas deben urbanizarse con sus correspondientes caminos o senderos y acondicionamientos vegetales.

Los demás usos no estarán permitidos.

### **6.2.2.3 Equipamiento de Interés Público y Social**

La presente ordenanza regula los centros administrativos, comercial y de control del área logística y del área intermodal.

Usos permitidos: los derivados de los servicios siguientes: bar – restaurante para el Centro de Transporte, lavandería, duchas y servicios y sala de descanso para conductores, centro de comunicaciones, oficinas y pequeño comercio al respecto, locales para asociaciones sectoriales, aulas de formación, servicios bancarios, correos, etc., y todo lo relacionado con los usos anteriormente mencionados.

Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima de cornisa permitida 10,50 mts.

Número plantas: 3 (PB + 2P).

Bajo rasante: 6 mts sin computar como edificabilidad.

Voladizos (tipo marquesina o visera): libres.

Retranqueos mínimos: 3 metros

Ocupación: 35%

#### 6.2.2.4 Equipamiento Privado

Engloba el equipamiento hotelero, talleres, pabellones de exposición y venta, aparcamientos de vehículos pesados, etc..

Usos permitidos: los vinculados a las actividades mencionadas en el párrafo anterior.

Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela total incluido zonas de aparcamiento.

Altura máxima de cornisa 5 P. (PB + 4P): 19,50 mts.

Ocupación: 35%

Bajo rasante: 6 mts sin contabilizar como edificabilidad.

Voladizos: computando como edificabilidad : las zonas habitables libres.

Retranqueos a linderos: mínimos 3 metros.

#### 6.2.2.5 Equipamiento Deportivo

Zona de uso y dominio público, destinada a la práctica deportiva.

Usos permitidos: pabellones cubiertos, piscina, polideportivos, graderíos e instalaciones complementarias.

Ocupación máxima: 30%

Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Retranqueos : 5 metros a todos los linderos

Altura Máximo: 9 metros

#### 6.2.2.5 Estaciones de Servicio

Zona de uso privado destinado al servicio del automóvil.

- . Usos permitidos: estaciones de servicio e instalaciones complementarias
- . Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela total incluido zona de aparcamiento
- . Altura máxima de cornisa: 6 m
- . Número máximo de plantas: 2 plantas (PB + 1P)
- . Retranqueo mínimo: 3 m.

### 6.3. Plan de Etapas

Una de las determinaciones del Plan Parcial en su artículo 22-J, de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia, es el Plan de Etapas en el cual se fijará el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios además de la urbanización.

#### 6.3.1. Cesiones

Con la entrada en vigor del Plan Sectorial; que se producirá al día siguiente de la publicación en el Diario Oficial de Galicia de la aprobación definitiva de dicho Plan; se iniciará el expediente expropiatorio al haberse declarado de utilidad pública e interés social. El plazo previsto para este proceso es de 6 meses.

Una vez finalizado el expediente expropiatorio, se procederá a las cesiones de reserva de terrenos para parques y jardines así como equipamiento deportivo, también se cederán los terrenos necesarios para la urbanización de viales y aparcamientos públicos estos últimos condicionados a su urbanización.

#### 6.3.2. Distribución de Cargas

El expediente se resuelve como propiedad única, por lo tanto el 90% del aprovechamiento urbanístico le corresponde a la propiedad y el 10% restante al Ayuntamiento de San Cibrao.

#### 6.3.3. Urbanización

Se divide en dos etapas:

La 1ª etapa incluye los accesos exteriores al Centro de Transporte, es decir, las conexiones con la autovía y acceso a través del Polígono industrial hasta la glorieta de inicio del Centro de Transporte; se adjuntan los proyectos de los viales de acceso de esta etapa, y las obras de urbanización del Centro de Transporte. Para esta 1ª etapa se ha previsto un plazo de ejecución de 9 meses.

La 2ª etapa comprende las obras de urbanización de terminal intermodal, para ellas se prevé un plazo de 24 meses.

Las obras de urbanización se iniciarán a los 2 meses de la Aprobación Definitiva del Proyecto Sectorial.