

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 12 de septiembre de 2018, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Antequera (Málaga), y de sus Normas Urbanísticas.

Conforme al artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de la Resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba definitivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la mencionada Ley 7/2002, el Plan Especial de Ordenación del Área logística de Antequera (Anexo I), así como del contenido de sus Normas Urbanísticas (Anexo II).

De acuerdo con los artículos 40 y 41.2 de la citada Ley 7/2002, con fecha 13 de agosto de 2018, y con el número de Registro 7800, se ha procedido a la inscripción y depósito del Plan Especial de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, Unidad Registral de la provincia de Málaga, Libro Registro de Antequera, Sección Instrumentos de Planeamiento, y con fecha de 28 de agosto de 2018 ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Antequera, Sección: Instrumentos Urbanísticos Tomo: 1, Folio 105.

Anexo I. Resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial.

Anexo II. Normas Urbanísticas del Plan Especial.

El documento del Plan Especial se publica en el portal web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Sevilla, 12 de septiembre de 2018.- El Director General, Alejandro Márquez Llordén.

ANEXO I

«Resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se acuerda la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Antequera (Málaga).

Visto el documento técnico del Plan Especial de Ordenación del Área logística de Antequera (Málaga), así como el expediente administrativo instruido al efecto, y en base a los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

Primero. Por Acuerdo de 24 de febrero de 2015 (BOJA núm. 85, de 6 de mayo) del Consejo de Gobierno se aprobó el Proyecto de Actuación del Área Logística de Antequera y se declaró de Interés Autonómico la misma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Conforme al artículo 15 del citado Proyecto de Actuación, el desarrollo de las determinaciones del mismo se instrumentarán a través de Plan Parcial de Ordenación o de Plan Especial, por lo que mediante Resolución de 3 de julio de 2015, de la Dirección

General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 149 de 3 de agosto de 2015), se acordó la formulación del Plan Especial de Ordenación del Área logística de Antequera (Málaga), como instrumento de planeamiento con incidencia e interés supramunicipal, al tratarse del desarrollo de un proyecto declarado de interés autonómico por el Consejo de Gobierno.

Segundo. Los límites físicos del Plan lo constituyen al norte, el denominado Llano de la Venta y la carretera A-384; al oeste, la línea de Alta Velocidad Córdoba-Málaga; al sur queda limitado por la carretera local MA-4403 (Antequera-Estación de Bobadilla), y como lindero oriental vuelve a aparecer la carretera A-384 y el paraje denominado El Coto.

Tercero. El "Plan Especial de Ordenación del Área logística de Antequera" tiene por objeto por un lado, la delimitación de las unidades de ejecución del sector de suelo urbanizable que constituye el ámbito del Plan Especial, respetando la configuración por fases que establecen las previsiones de programación del Proyecto de Actuación aprobado, y por otro lado establecer las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística detallada del suelo correspondiente a la Fase I establecida por dicho Proyecto de Actuación.

Como recoge el artículo 18.3 del Proyecto de Actuación Aprobado, en la Fase I se trata de poner en carga parte del suelo patrimonial y dotacional así como las infraestructuras y conexiones exteriores para su desarrollo, de modo particular, la Terminal Intermodal y los Centros Integrados de Servicios situados al sur del enlace con la carretera A-384, así como los aledaños al tramo más meridional del arroyo Villalta dentro del ámbito del Proyecto de Actuación, además del enlace viario con la carretera A-384 (SG-EV), y las conexiones infraestructurales para el ciclo integral del agua y suministro energético.

Las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística detallada de la Fase II establecida por el citado Proyecto de Actuación, se establecerán cuando quede garantizada la disponibilidad de los recursos hídricos con informe favorable de la Administración Hidráulica competente, así como informe favorable sobre la inundabilidad de los terrenos, de acuerdo con lo recogido en el Acuerdo de 24 de febrero de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Proyecto de Actuación del Área Logística de Antequera y se declara de interés autonómico.

Cuarto. De acuerdo con el Informe emitido el 30 de junio de 2015 de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio no es necesaria la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial. En concreto el informe se emite en los siguientes términos:

"En base a todo lo anterior, dado que materialmente las determinaciones contenidas en el Proyecto de Actuación declarado de Interés Autonómico, y aprobado por el Consejo de Gobierno, son similares a las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general, se considera que el Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Antequera (Málaga), se encuentra dentro de los supuestos contemplados en la exención descrita en el art. 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y por tanto no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica."

Quinto. Posteriormente, mediante Resolución de 1 de junio de 2016, de esta Dirección General de Urbanismo, se acordó la Aprobación Inicial del Plan Especial, así como someter a información pública el referido Plan Especial, durante el plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: BOJA núm. 117, de 21 de junio de 2016 inserción de anuncio en el periódico "La Opinión de Málaga", de 11 de junio de 2016; y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de

Antequera, del 16 de junio al 16 de julio de 2016, conforme al certificado del Secretario de Ayuntamiento de 23 de agosto.

Posteriormente se procedió a una corrección de errores del Anuncio de 1 de junio de apertura de información pública, el 28 de junio de 2016, la cual se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: BOJA núm. 135, de 15 de julio de 2016; en la prensa "La Opinión de Málaga", de 29 de junio de 2016; y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Antequera: del 15 de julio al 15 de agosto de 2016 (ambos inclusive), de acuerdo con el certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Antequera de 2 de septiembre de 2016.

Así mismo se concedió audiencia al municipio de Antequera, por plazo de un mes, a cuyo efecto se notificó al citado Ayuntamiento el día 27 de junio de 2016, el cual ha presentado Informe emitido el 1 de agosto de 2016, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión Ordinaria. Se requirieron los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos, a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados con competencias en las siguientes materias: Aguas, Órgano ambiental en materia de biodiversidad, Vías Pecuarias, Ferrocarriles, Cultura, Carreteras, Telecomunicaciones y Planificación energética.

Simultáneamente, se comunicó la Aprobación Inicial del Plan Especial a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si así lo estimaban pertinente, pudieran comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de los intereses que representan. A tal efecto, se remitió comunicación a los siguientes organismos: Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; Diputación Provincial de Málaga; Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Málaga; y Subdelegación del Gobierno en Málaga. También se solicitó informe a los organismos gestores de infraestructuras, por entenderse necesarios para la correcta ordenación del ámbito: Aguas del Torcal; Compañía de Electricidad Endesa; y Compañía Telefónica de España.

Así mismo cabe mencionar que se presentaron varias alegaciones.

Sexto. Mediante Resolución de 20 de diciembre de 2017, de esta Dirección General de Urbanismo se acordó la Aprobación Provisional del Plan Especial, si bien en la misma se recogió la necesidad de que en el documento debían realizarse una serie de correcciones o subsanaciones de manera previa a la aprobación definitiva del presente Plan Especial. Así mismo en el Resuelto segundo y en relación con las alegaciones presentadas tras la aprobación inicial del documento se recogió la estimación algunas y desestimación de otras en base al análisis y respuestas razonadas que han quedado incorporadas en el expediente.

Por último el resuelto Tercero recogió la necesidad de someter de nuevo el Plan Especial a información pública durante el plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente anuncio, lo cual se ha materializado mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: BOJA núm. 1, de 2 de enero de 2018; inserción de anuncio en el periódico "Sur" de Málaga de 4 de enero de 2018, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Antequera: del 12 de enero al 15 de febrero de 2018 (ambos inclusive), conforme al certificado del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Antequera de 20 de febrero de 2018, en el que se recoge que durante el proceso de información pública, no se han presentado alegaciones u observaciones.

Consta en el expediente certificado de 20 de abril de 2018, de la Jefa de Negociado de Registro e Información de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en relación con la Información pública del Plan Especial, del 2 de enero al 12 de febrero de 2018, donde consta que no se ha presentado alegación alguna.

Simultáneamente se requirió a los órganos y entidades administrativas, que habían informado tras la aprobación inicial y cuyo informe está previsto legalmente como vinculante, con competencias en las siguientes materias: Aguas, Ferrocarriles, Cultura, Carreteras y Telecomunicaciones, para que, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verificaran o adaptara el contenido de su informe. Todos ellos han tenido el carácter de favorable.

En esta Dirección General de Urbanismo se han presentado varias alegaciones las cuales han quedado analizadas y contestadas de manera razonada en el expediente del Plan Especial.

Séptimo. Con fecha 3 de mayo de 2018, la Agencia Pública de Puertos presenta en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio un nuevo documento del Plan Especial para la aprobación definitiva del mismo, el cual debía dar cumplimiento a la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de diciembre de 2017, por la que se acordó la Aprobación Provisional del Plan Especial, si bien con fecha 29 de mayo de 2018, se requirió a la citada Agencia la subsanación de una serie de aspectos en el Plan Especial, con objeto de poder continuar con la tramitación del mismo.

Octavo. Con fecha 20 de junio de 2018 tiene entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio escrito de la Agencia Pública de Puertos en el que se nos comunica que, de manera razonada, va a incorporar una nueva propuesta de trazado de la acometida eléctrica al Plan Especial.

Una vez analizada la incidencia del nuevo trazado de la línea eléctrica sobre el ámbito del Plan, con fecha 25 de junio de 2018, al afectar dicha propuesta al Dominio Público Hidráulico del Arroyo Villalta, se solicitó a la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico informe, sobre los aspectos de su competencia, en relación a la nueva acometida eléctrica proyectada. Así mismo se notificó a Puerto Seco de Antequera dicha circunstancia, como únicos propietarios afectados por el nuevo trazado, a efectos de que pudiera comparecer en el procedimiento y formular, en su caso, las alegaciones u observaciones al nuevo trazado propuesto que estimara pertinentes, durante el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación realizada.

Noveno. Finalmente con fecha 27 de junio de 2018, la Agencia Pública de Puertos envía nueva documentación relativa al Plan Especial, denominada "Subsanación del Documento para Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación del área Logística de Antequera (Málaga)", la cual ya incorpora la documentación relativa al nuevo trazado de la línea eléctrica.

Décimo. El 4 de julio de 2018, tiene entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio escrito de Puerto Seco de Antequera en relación a la afección de sus terrenos de la nueva línea eléctrica, manifestando que no existe inconveniente alguno al nuevo trazado y el 24 de julio de 2018, se recibe en esta Dirección General de Urbanismo informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, sobre la afección al dominio público hidráulico de la nueva propuesta de trazado de la acometida eléctrica al Plan Especial, en el que se recoge que la actuación no tiene incidencia relevante sobre dicho dominio público.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento corresponde a la persona titular de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como lo recogido en el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto de la de la Presidenta 5/2018, de 6 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. La tramitación del Plan Especial de referencia, concretada en la mencionada Resolución de Formulación del mismo, conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en cuanto a procedimiento (32.1.1^a.a; 32.1.3^a y 4^a; 32.4 y 33) e información pública y participación (32.1.2^a y 39.1 y 3), así como a lo recogido en la ley 5/2001, de 4 de junio, reguladora de las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha sido hasta ahora la recogida anteriormente en los antecedentes de la presente Resolución, habiéndose ajustado, en general, a lo preceptuado en la citada legislación en cuanto a procedimiento, información pública y participación.

Respecto a los informes recibidos y al carácter de los mismos, debe señalarse que sus condicionantes y exigencias se encuentran incorporadas en el documento del Plan Especial que se informa.

Tercero. La documentación y determinaciones del presente Plan Especial se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 14.4 y 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a lo recogido en el Proyecto de Actuación aprobado, así como lo establecido en la citada ley 5/2001, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad.

En relación a las determinaciones el Plan Especial presentado para aprobación definitiva, el mismo presenta una serie de modificaciones no sustanciales, respecto al aprobado provisionalmente, como consecuencia principalmente de la nueva propuesta de trazado de la línea eléctrica, y del cumplimiento de la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de diciembre de 2017, mediante la cual se acordó la Aprobación Provisional del Plan Especial que nos ocupa.

A la vista de tales antecedentes y de las disposiciones legales de aplicación, en virtud del informe del Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de esta Dirección General de Urbanismo de 24 de julio de 2018; y de conformidad con las competencias que tengo atribuidas:

R E S U E L V O

Primero. Aprobar Definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Antequera (Málaga), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. En relación con las alegaciones manifestadas se estima la presentada por el propietario que ve afectado el acceso a su finca por el Área Logística y se desestiman el resto de las presentadas.

Tercero. Esta Resolución se notificará a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y al Ayuntamiento de Antequera (Málaga).

Cuarto. Se procederá al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento aprobado definitivamente en los siguientes Registros, de conformidad con lo dispuesto

en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados dependiente de esta Consejería, Unidad Registral de la provincia de Málaga.

- Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Antequera (Málaga).

El apartado tercero del referido artículo 40 establece como condición legal para la publicación del instrumento de planeamiento aprobado su previo depósito e inscripción en los Registros de Instrumentos Urbanísticos correspondientes, condición que se tiene por cumplida mediante la inscripción del mismo en el Registro de la Administración que lo haya aprobado (Artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico). Por tanto, para proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de este Plan Especial, será suficiente con que haya quedado inscrito en el Registro Autonómico.

Quinto. Posteriormente, se procederá a publicar la presente Resolución, junto con el contenido del articulado de las normas del Plan Especial aprobado, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente resolución de aprobación definitiva del plan especial, por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44 en relación con el artículo 46.6 de dicha Ley, para los litigios entre administraciones públicas.

El Director General de Urbanismo, Alejandro Márquez Llordén, 25 de julio de 2018.»

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Objeto y ámbito del Plan Especial

Artículo 1. Ámbito del Plan Especial.

1. El ámbito del Plan Especial lo constituye el Área Logística de Antequera, en desarrollo del Proyecto de Actuación aprobado por Acuerdo de 24 de febrero de 2015, del Consejo de Gobierno, que la declara de interés autonómico.

2. Los límites físicos lo constituyen al norte, el denominado Llano de la Venta y la carretera A-384; al oeste, la línea de Alta Velocidad Córdoba-Málaga; al sur queda limitado por la carretera local MA-4403 (Antequera-Estación de Bobadilla), y como lindero oriental vuelve a aparecer la carretera A-384 y el paraje denominado «El Coto».

Artículo 2. Objeto del Plan Especial.

1. El Plan Especial tiene por objeto:

a. La delimitación de las unidades de ejecución del sector de suelo urbanizable, que constituye el ámbito del Plan Especial, respetando la configuración por fases que establecen las previsiones de programación del Proyecto de Actuación aprobado, al objeto de agilizar la ejecución urbanística y el desarrollo del mismo.

b. Establecer las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística detallada de la superficie de suelo urbanizable correspondiente a la Fase I establecida por dicho Proyecto de Actuación.

2. Las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística detallada de la Fase II del citado Proyecto de Actuación, se elaborarán cuando quede garantizada la disponibilidad de los recursos hídricos con informe favorable de la Administración Hidráulica competente, así como informe favorable sobre la inundabilidad de los terrenos, de acuerdo con lo recogido en el Acuerdo de 24 de febrero de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Proyecto de Actuación del Área Logística de Antequera y se declara de interés autonómico.

CAPÍTULO II

Administración urbanística actuante

Artículo 3. Administración urbanística actuante.

1. Conforme a la Disposición Adicional Undécima «Actuaciones de relevancia autonómica» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación al artículo 39.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía y el artículo 17.2 del Proyecto de Actuación, tratándose de una actuación de interés autonómico que conlleva desarrollo urbanístico, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo será la administración actuante a efectos de la legislación urbanística.

CAPÍTULO III

Documentación del Plan Especial

Artículo 4. Documentos que integran el Plan Especial.

1. El presente Plan Especial consta de la siguiente documentación:

- Documento núm. 0: DOCUMENTO SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO.
- Documento núm. 1: MEMORIA Y ANEXOS.
- Documento núm. 2: NORMAS URBANÍSTICAS.
- Documento núm. 3: PLANOS DE INFORMACIÓN.
- Documento núm. 4: PLANOS DE ORDENACIÓN.
- Documento núm. 5: PLAN DE ETAPAS.
- Documento núm. 6: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.
- Documento núm. 7: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Artículo 5. Alcance de la Normas Urbanísticas.

1. En la Normativa Urbanística cabe diferenciar, de acuerdo con su contenido sustantivo:

a. Normas Urbanísticas definitorias del régimen urbanístico del suelo y las condiciones para su edificación, que serán de aplicación directa y vinculante.

b. Ordenanzas Particulares de Zona, cuyo objeto será la regulación de aspectos morfológicos y/o estéticos de la edificación, así como la regulación de aspectos relativos a la condiciones de técnicas de los proyectos de urbanización complementaria de la parcela de la zona, o de su ejecución material.

Artículo 6. Interpretación y jerarquización de los documentos que integran el Plan Especial.

1. El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones precisas para establecer la ordenación pormenorizada del Área Logística conforme a la habilitación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

2. Las determinaciones del Plan Especial, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos, que se componen de determinaciones escritas y determinaciones gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

a. Los distintos documentos integradores del Plan Especial gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan Especial, expresados en su Memoria.

b. En supuestos de contradicción entre documentación gráfica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las Normas Urbanísticas sobre los Planos de Ordenación, salvo que del conjunto del Plan Especial, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación gráfica.

c. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, esto es, los de divisor más pequeño, salvo que del resto del conjunto de determinaciones gráficas resultare una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan Especial, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de Planos de Ordenación.

d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 5% con respecto a las mediciones del Plan Especial.

e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentuales frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales.

Es por ello que en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, la preservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico, y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

g. La Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan Especial, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación.

La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan Especial como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO IV

Vigencia e innovación del Plan Especial

Artículo 7. Vigencia del Plan Especial.

1. Hasta su remoción por la aprobación y entrada en vigor del correspondiente instrumento urbanístico de planeamiento que innove su ordenación, el Plan Especial tiene vigencia indefinida.

Artículo 8. Innovación del Plan Especial.

1. La innovación de la ordenación establecida por el Plan Especial podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

2. Procederá la revisión del mismo cuando se produzca la alteración integral de la ordenación establecida, pudiendo ser parcial cuando justificadamente se refiera a una parte del ámbito del Plan Especial o de las determinaciones que formen conjunto homogéneo, o ambas a la vez.

3. Constituirá supuesto de modificación la variación del sistema viario vinculante.

4. No se considerarán modificaciones:

a. Los meros ajustes puntuales de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos, ni representen incremento de la edificabilidad.

b. La alteración de las rasantes de viario propuestas, siempre que la misma se produzca de manera motivada y justificada, en aras de optimizar los movimientos de tierra necesarios tanto para la ejecución de los viales como para la edificación y en su caso, urbanización complementaria, de las parcelas patrimoniales y demaniales.

c. La alteración de la configuración de la sección transversal del viario, manteniendo la longitud total de la sección transversal de los mismos, siempre que la misma se produzca de manera motivada y justificada, sin menoscabo de los tendidos de redes de infraestructura, en aras de mejorar la funcionalidad de los mismos.

d. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.

e. La división de las manzanas resultantes de la ordenación vinculante con arreglo a la ordenación optativa.

f. Los cambios en el dimensionamiento de los firmes propuestos en el Anejo A.

CAPÍTULO V

Entrada en vigor del Plan Especial

Artículo 9. Entrada en vigor del Plan Especial.

1. El Plan Especial entrará en vigor una vez publicada la resolución de su aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

TÍTULO II**DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL****CAPÍTULO I****Desarrollo del Plan Especial**

Artículo 10. Criterios relativos a la ordenación establecida por el Plan Especial.

1. El Plan Especial contiene una ordenación estructural, procedente del Proyecto de Actuación, además de una ordenación detallada, proporcionada ahora mediante este Plan Especial para responder a la necesidad de crear grandes manzanas que permitan la implantación de operadores logísticos.

2. No obstante lo anterior, con objeto de agilizar el proceso de ocupación del Área Logística, el Plan Especial incluye una también una ordenación detallada de carácter optativo, que se organiza en dos niveles, Nivel 1 y Nivel 2, las cuales permitirán la división de las manzanas, en previsión de la posible demanda para la implantación de pequeñas y medianas empresas sin necesidad de tramitar una innovación del Plan Especial.

3. La apertura de cualquiera de las calles previstas en los dos niveles previstos de ordenación detallada de carácter optativo se podrá llevar a cabo directamente, a través del correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras Públicas Ordinarias.

4. Además de la opción descrita, y abundando en la versatilidad de la actuación y en la flexibilidad en cuanto a capacidad de acogida de actividades, estas Normas Urbanísticas se encargan de regular la división de las manzanas mediante otros procedimientos más convencionales, como son:

a. La realización de un Proyecto de Parcelación, con las atribuciones y efectos que establece el artículo 66 de la LOUA.

b. La división horizontal, título de propiedad en función del cual se divide un inmueble en varias fincas registrales distintas e independientes, sobre las cuales opera la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (acrónimo, Ley 49/1960).

c. Complejos inmobiliarios, que están integrados por parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, donde el suelo y el vuelo es privativo, pero que sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.) vinculados ob rem.

Estos complejos inmobiliarios no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen que establece el artículo 24 de la Ley 49/1960.

d. La redacción y aprobación de Estudios de Detalle con las atribuciones y efectos que establece el artículo 15 de la LOUA.

Artículo 11. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Desde el punto de vista de la ejecución, el Plan Especial asume la división en fases del Proyecto de Actuación.

Con esta premisa inicial, y en virtud de las atribuciones que le otorga el artículo 19.1.b) de la LOUA, y el artículo 16 de las Normas Urbanísticas del Proyecto de Actuación, el Plan Especial delimita dos unidades de ejecución en el suelo urbanizable clasificado por aquél, que denominamos Unidad de Ejecución núm. 1 y Unidad de Ejecución núm. 2. La Fase I incluye, además del suelo urbanizable de la Unidad de Ejecución núm. 1, el Sistema General Enlace Viario, cuyos suelos, según estableció el Proyecto de Actuación, estaban excluidos de la clasificación.

2. En atención a las prerrogativas técnicas establecidas en el artículo 105.1 de la LOUA:

a. La Unidad de Ejecución núm. 1 de este Plan Especial, corresponde a los suelos urbanizables de la Fase I del Proyecto de Actuación, más los suelos destinados a Estación Depuradora;

b. La Unidad de Ejecución núm. 2 de este Plan Especial, corresponde a los suelos urbanizables de la Fase II del Proyecto de Actuación, salvo los suelos destinados a Estación Depuradora;

3. Asegurando la idoneidad técnica y viabilidad económica, este Plan Especial tan sólo establece la ordenación pormenorizada de la Fase I, esto es, los suelos de la Unidad de Ejecución núm. 1 más el Sistema General Enlace Viario, cuyo resultado glosamos en la tabla siguiente:

Art 12.- Distribución de superficies y techos por uso (*)			
USO	SUPERFICIE (M ²)	% / SUELO URBANIZABLE	TECHO (M ²)
LOGÍSTICO	372.585,17	40,89	204.921,84
DOTACIONAL	231.247,33	25,38	66.577,16
SERVICIOS TÉCNICOS	9.771,57	1,07	0,00
ESPACIOS LIBRES	175.347,12	19,25	0,00
RED VIARIA	122.166,30	13,41	0,00
TOTAL UE - 1	911.117,49	100,00	271.499,00
SISTEMA GENERAL ENLACE VIARIO	111.518,86	0,00	0,00
TOTAL FASE I	1.022.636,35	0,00	0,00

(*) La superficie de la UE - 1 equivale al suelo urbanizable que se ordena mediante este Plan Especial. Recordemos que el Sistema General Enlace viario está excluido de la clasificación del suelo en virtud del Proyecto de Actuación. La superficie de la Fase I del Plan Especial es la suma de ambos elementos.

Artículo 12. Programación.

1. A la vista de su definición de unidades de ejecución, el Plan Especial considera que la puesta en carga de los terrenos de la Fase I puede hacerse en una sola etapa, de superficie equivalente a la de la citada Unidad de Ejecución núm. 1 más el Sistema General Enlace Viario, cuyos suelos estaban excluidos de la clasificación.

2. El plazo máximo para la ejecución de la etapa será de ocho años.

3. En caso de incumplimiento de dicho plazo, podría proceder la reversión de los bienes y derechos expropiados, tal como establecen el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana para las expropiaciones urbanísticas, y el artículo 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, para el resto casos.

4. Dado que solo se define una etapa, no procede establecer ningún orden de prelación para la ejecución de la etapa, sino establecer la programación de las actuaciones a llevar a cabo para el desarrollo de la misma.

5. Así, tan sólo cabe establecer organización temporal para la realización de las obras de urbanización interior y de las conexiones exteriores, con la consiguiente puesta en servicio del suelo dotacional previsto, y la determinación de los niveles óptimos de servicio correspondientes a las redes del ciclo integral del agua, de energía y de telecomunicaciones.

6. Dentro de esos ocho años se pondrá en carga todo el suelo patrimonial y dotacional de la unidad de ejecución, así como las infraestructuras y conexiones exteriores necesarias para su desarrollo.

7. Con la ejecución de las obras de urbanización interior, tendremos:

a. Respecto del suelo dotacional, la urbanización básica de la Terminal Intermodal y de las dos parcelas correspondientes a Centros Integrados de Servicios, el CIS-1 aledaño al arroyo Villalta, y el CIS-2, contiguo al paso superior sobre la LAV.

b. La totalidad de las áreas libres previstas, esto es, 175.347,12 m².

c. La ejecución del tratamiento sobre las áreas libres comprometido en la Propuesta sobre el diseño de las áreas libres en el Plan Especial del Área Logística de Antequera en cumplimiento del Informe de Valoración Ambiental: EA/MA/06/13, que cuenta con la aprobación de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

d. Las parcelas que ocuparán los servicios técnicos de infraestructura, esto es, la subestación eléctrica, el punto limpio y la estación depuradora de aguas residuales.

e. La totalidad de las plazas de aparcamiento convencionales anejas a la red viaria, es decir, 547 plazas, más las 19 plazas adicionales a éstas que se reservan para personas con movilidad reducida.

8. Con la ejecución de las conexiones exteriores, tendremos:

a. El enlace viario sobre la A-384.

b. El paso superior sobre la línea de alta velocidad para conectar la Terminal Intermodal con el resto de los terrenos de la etapa.

c. La ejecución del depósito de almacenamiento de agua de 1.000 m³, así como las dos conducciones que lo alimentan y completan la dotación de agua prevista.

d. La ejecución de la estación depuradora de aguas residuales, así como su emisario.

e. La subestación eléctrica, y el resto de obras adicionales de refuerzo y ampliación requeridas por la distribuidora.

9. La ejecución de la conexión ferroviaria de la Terminal Intermodal corresponde a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, y será objeto de un proyecto independiente del proyecto de obras de urbanización una vez que se concrete el plan de explotación de la terminal y Adif autorice la conexión a la RFIG. Se ejecutará dentro del plazo máximo establecido para esta etapa, ocho años desde la entrada en vigor del Plan Especial.

Artículo 13. Gestión.

1. La iniciativa para la promoción de las actuaciones programadas por el Plan Especial corresponderá, con carácter exclusivo, a la Consejería con competencias en materia de transportes de la Junta de Andalucía, a través de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (en lo sucesivo, APPA).

CAPÍTULO II

Ejecución del Plan Especial

Artículo 14. Instrumentos de ejecución de las obras e instalaciones.

1. Se distinguen los siguientes instrumentos:

a. Proyecto de urbanización.

b. Proyectos de obras públicas ordinarias.

c. Proyectos de obras de edificación.

Artículo 15. Proyectos de obras de urbanización.

1. La ejecución material de las obras de urbanización se realizará a través del correspondiente proyecto de urbanización con arreglo a las prerrogativas que establece para ello el artículo 98 y 99 de la LOUA.

2. Asimismo, el Proyecto de Obras de Urbanización atenderá a las prerrogativas generales y específicas contenidas en los informes sectoriales de carácter vinculante recibidos con ocasión de la tramitación administrativa del Plan Especial.

3. El proyecto de obras de urbanización, de manera justificada y sin disminuir el ancho total de las alineaciones, podrá alterar la configuración de la sección transversal del viario.

Se establece un mínimo de calzada de 6 metros, y un mínimo de acera de 2 metros en los viales que dispongan de ella.

4. Igualmente, de manera justificada, el proyecto de obras podrá realizar cambios en el dimensionamiento de los firmes propuestos en el Plan Especial.

Artículo 16. Proyectos de obras públicas ordinarias.

1. La ejecución material también podrá realizarse mediante proyectos de obras públicas ordinarias cuando se refiera a obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizarse al margen de los primeros.

Artículo 17. Proyectos de obras de edificación.

1. Cada edificación constituirá siempre un conjunto arquitectónico con independencia de su posible construcción por fases.

2. El proyecto de edificación definirá también, en su caso:

a. La urbanización complementaria de los espacios no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios para accesos, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería preferentemente de especies autóctonas y bajo consumo hídrico.

b. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos ligeros que considera necesaria en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

c. La necesidad de superar, de manera excepcional, las limitaciones a la altura máxima establecidas en las Ordenanzas Particulares de Zona, a cuyos efectos se deberá incorporar entre su documentación un Estudio Paisajístico de las construcciones e instalaciones que vayan a implantarse. Dicho Estudio Paisajístico deberá contar con los informes en materia de paisaje y/o biodiversidad que en su caso procedan.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Estructura por Áreas o Parques de Actividad

Artículo 18. Áreas o Parques de Actividad.

1. En el Área Logística, además de los espacios libres, viarios y parcelas destinadas a servicios técnicos, se diferenciarán las siguientes Áreas o Parques de Actividad:

d. Área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte.

e. Área Dotacional de Servicio a las empresas del Sector del Transporte.

Artículo 19. Área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte.

1. Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías, incluyendo el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

2. Su régimen de usos y demás condiciones para la edificación se corresponde con la Ordenanzas Particulares de Zona denominada Parque Logístico de Transformación (PLT).

Artículo 20. Área Dotacional de Servicio a las empresas del Transporte.

1. Aquí se prestarán servicios a las empresas y empleados del sector del transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas,

ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, suministro de carburantes, pernoctación, restauración y reparación de vehículos, entre otros.

2. En cumplimiento del artículo 16.3 de la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo, Ley 5/2001), la superficie mínima destinada a uso dotacional no será inferior al 15% de la superficie del Área Logística, excluido los viarios.

3. Con estas prerrogativas cuantitativas, el régimen de usos y demás condiciones para la edificación correspondientes al Área Dotacional de Servicio a las empresas del Transporte, se concreta en las siguientes Ordenanzas Particulares de Zona:

- a. Centros Integrales de Servicios (acrónimo, CIS).
- b. Terminal Intermodal (en adelante, TI).

CAPÍTULO II

Condiciones generales de los usos

Sección I. Determinaciones generales

Artículo 21. Uso global y usos pormenorizados.

1. El uso global Área Logística que establecía el Proyecto de Actuación, se componía, a título indicativo, de una serie de usos pormenorizados.

2. Este Plan Especial asume la propuesta de usos pormenorizados que configuraba el uso global Área Logística, y además viene a establecer las siguientes definiciones al respecto:

a. Uso global: Aquéllos usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y operan sobre su ámbito completo. Como indicamos anteriormente, en nuestro caso el uso global es el de Área Logística.

b. Uso pormenorizado: Aquéllos usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial y operan sobre las diversas Áreas o Parques de Actividad. En nuestro caso, contemplamos los siguientes usos pormenorizados:

- Uso Logístico.
- Uso Industrial.
- Uso Centro Integrado y de Servicios.
- Uso Terminal Intermodal.
- Uso Servicios Técnicos.
- Uso Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso Viario.
- Uso Servicios Terciarios.
- Uso Equipamientos de Utilidad Pública.

Artículo 22. Categorías de usos pormenorizados.

1. La tabla adjunta ilustra las categorías de uso que componen cada uno de los usos pormenorizados descritos en el artículo anterior.

Art 23.- Categorías y subcategorías de los usos pormenorizados.		
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE USO	
LOGÍSTICO	-	
INDUSTRIAL	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	
	TALLERES DE REPARACIÓN VEHÍCULOS PMA > 3.500 KG	
	TALLERES	REPARACIÓN VEHÍCULOS PMA< 3.500 KG
		LAVADO Y ENGRASE
		REPARACIONES ELÉCTRICAS
CENTRO INTEGRADO Y DE SERVICIOS	CENTRO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL	OFICINAS
		LOCALES COMERCIALES
		RESTAURACIÓN
		ALOJAMIENTO
	APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS	
	ESTACIÓN DE SERVICIO	
	TALLERES	REPARACIÓN VEHÍCULOS PMA< 3.500 KG
		LAVADO Y ENGRASE
		REPARACIONES ELÉCTRICAS
	SERVICIOS AL VEHÍCULO	CONCESIONARIOS
EXP. Y VENTA VEHÍCULOS INDUSTRIALES		
ITV		
TERMINAL INTERMODAL	NAVES CON ACCESO FERROVIARIO DIRECTO	
	TALLER FERROVIARIO	
	DEPÓSITO DE CONTENEDORES	
	DEPÓSITO DE MERCANCIAS PELIGROSAS (ADR)	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-	
VIARIO	VIARIO VINCULANTE	
	VIARIO OPTATIVO	
SERVICIOS TÉCNICOS	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	
	ESTACIÓN DEPURADORA	
	PUNTO LIMPIO	
SERVICIOS TERCIARIOS	OFICINAS	
	LOCALES COMERCIALES	
	RESTAURACIÓN	
	ALOJAMIENTO	
	GARAJE - APARCAMIENTO	
EQUIPAMIENTOS DE UTILIDAD PÚBLICA	SERVICIOS INSTITUCIONALES	
	SOCIO - CULTURAL	
	DEPORTIVO	
	SANITARIO	
	DOCENTE	

2. Las categorías de cada uso pormenorizado posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y bajan la escala en su ámbito de aplicación, puesto que operan directamente sobre todas y cada una de las manzanas que componen las Áreas o Parques de Actividad.

3. Las categorías de cada uso pormenorizado también se aplicarán, en su caso, a las divisiones de las manzanas que componen las Áreas o Parques de Actividad, realizadas por cualesquiera de las vías que se contemplan en las presentes Normas Urbanísticas.

Sección II. Carácter de uso pormenorizado o de sus categorías

Artículo 23. Carácter del uso pormenorizado o de sus categorías.

1. La aplicación de las categorías de uso pormenorizado recogidas en el artículo anterior, requiere una organización previa que estructure y haga viable el régimen de

usos de cada una de las manzanas, o en su caso de cada una de las divisiones de las mismas.

2. Para ello, establecemos el carácter del uso, entendido como:

a. Uso permitido: Aquéllos usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y pueden implantarse sobre la manzana en cuestión, en virtud de la regulación establecida en las Ordenanzas Particulares de Zona.

b. Uso compatible: Aquéllos usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y se pueden implantar en coexistencia con el uso permitido, aunque sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan las Ordenanzas Particulares de Zona.

c. Uso prohibido: Son aquellos usos que no deben implantarse en el ámbito de este Plan Especial por imposibilitar la consecución de sus objetivos, o bien por ser incompatibles en general, con los usos permitidos. En nuestro caso, se establece como prohibido todas las categorías de uso Residencial definidas en el Capítulo 3 del Título III del Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera.

Sección III. Definiciones y categorías de uso pormenorizado

Artículo 24. Uso Logístico.

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores, combinadas o no con actividades logísticas de valor añadido con pequeña transformación y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

2. Estas Normas Urbanísticas no establecen categorías de uso dentro del uso Logístico.

3. Las actividades logísticas de almacenamiento y distribución comprendidas en el uso Logístico deberán contar con accesos para el público y para la carga y descarga independientes de los accesos al resto de la edificación.

Artículo 25. Uso Industrial.

1. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.

2. Estas Normas Urbanísticas se distinguen las siguientes categorías:

a. Industrias manufactureras.

b. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.

c. Talleres de reparación, que incluye las subcategorías siguientes.

• Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.

• Lavado y engrase de vehículos a motor.

• Talleres de reparaciones eléctricas.

3. Las actividades industriales manufactureras deberán contar con accesos para el público y para la carga y descarga independientes de los accesos del resto de la edificación.

4. Los talleres de reparación deberán tener accesos para el público y para la carga y descarga independientes de los accesos del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil.

5. Todos los talleres deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados y para la valorización del resto de residuos y componentes (neumáticos, baterías, chatarra, etc).

Artículo 26. Uso Centro Integrado de Servicios.

1. Comprende aquellas actividades específicas de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas del sector logístico, así como las actividades específicas de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor.

2. Estas Normas Urbanísticas distinguen las siguientes categorías:

a. Centro Administrativo y Comercial, donde se concentran servicios de carácter terciario dirigidos a empresas, personas en general y otros servicios especializados para las empresas del sector del transporte de mercancías y para los transportistas. Incluye las siguientes subcategorías:

- Oficinas.
- Locales comerciales.
- Restauración.
- Alojamiento.

b. Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes tales como vestuarios, oficinas, taquillas, básculas, etc.

c. Estación de Servicio.

d. Talleres de reparación de vehículos, con las siguientes subcategorías:

• Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.

- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.

e. Servicios al vehículo, configurado por las siguientes subcategorías:

- Concesionarios.
- Exposición y venta de vehículos industriales.
- ITV.

Artículo 27. Uso Terminal Intermodal.

1. Comprende la conexión con la red ferroviaria exterior, así como las actividades ligadas al control y mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el estacionamiento de vehículos, el almacenamiento de contenedores, y el depósito de mercancías peligrosas, así como los servicios complementarios relacionados con los anteriores.

2. Estas Normas Urbanísticas establecen las siguientes categorías de uso.

- a. Naves con acceso ferroviario directo.
- b. Taller ferroviario, para mantenimiento y reparación.
- c. Depósito de contenedores.

d. Depósito de mercancías peligrosas, entendidas éstas como aquéllas materias u objetos cuyo transporte por carretera está prohibido o autorizado exclusivamente bajo las condiciones establecidas en el ADR, esto es, el Acuerdo europeo sobre el transporte de mercancías peligrosas por carretera, celebrado en Ginebra en 30 de septiembre de 1957, en su versión enmendada.

3. La Terminal Intermodal deberá contar con la autorización de ADIF.

4. Las zona de depósito de mercancías peligrosas contarán con un perímetro de seguridad acorde a la legislación sectorial aplicable a la materia que se trate, y en todo caso, las operaciones de carga y descarga se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV del Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.

5. Los talleres ferroviarios deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados y para la valorización del resto de residuos y componentes (neumáticos, baterías, chatarra, etc).

Artículo 28. Uso Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. Corresponde a los terrenos de dominio público destinados a mejorar las condiciones medioambientales (incluso los sumideros de CO₂), el ajardinamiento y su contribución a la cualificación espacial y paisajística del área logística o el mero esparcimiento.
2. En cumplimiento del artículo 16.3 de la Ley 5/2001, la superficie mínima destinada a este uso no será inferior al 10% de la superficie del Área Logística, excluido los viarios.
3. Estas Normas Urbanísticas no establecen categorías de uso dentro del uso Espacios Libres y Zonas Verdes.

Artículo 29. Uso Viario.

1. Destinado a facilitar la movilidad de personas y vehículos, comprendiendo acera, calzadas y aparcamientos anejos.
2. En virtud de su significado en la estructura de la correspondiente red, su condición funcional, las características de diseño y la intensidad del tráfico prevista, se diferenciarán las siguientes categorías:
 - a. Viario vinculante.
 - b. Viario optativo.

Artículo 30. Uso Servicios Técnicos.

1. Comprende los terrenos destinados a las dotaciones de infraestructuras para el ciclo integral del agua, suministro energético y recogida selectiva de residuos.
2. Estas Normas Urbanísticas se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Subestación eléctrica.
 - b. Centro de transformación.
 - c. Estación depuradora.
 - d. Punto limpio.

Artículo 31. Uso Servicios Terciarios.

1. Comprende una relación de usos de carácter terciario destinado a empresas y personas en general.
2. Dentro de este uso, tenemos las siguientes categorías:
 - a. Oficinas.
 - b. Locales comerciales.
 - c. Restauración.
 - d. Alojamiento.
 - e. Garaje-aparcamiento.

Artículo 32. Uso Equipamientos de Utilidad Pública.

1. Comprende una relación de usos de carácter público destinados a completar las prestaciones del Área Logística.
2. A título enunciativo, tenemos las siguientes categorías:
 - a. Servicios institucionales.
 - b. Equipamiento socio - cultural.
 - c. Equipamiento deportivo.
 - d. Equipamiento sanitario.
 - e. Equipamiento docente.

Artículo 33. Otras condiciones para la regulación de los usos.

1. De manera general, para la implantación de todos los usos descritos en los artículos precedentes se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que les sea de aplicación, y de modo particular, en la normativa ambiental.

Título IV. Condiciones generales de la edificación.

Capítulo I. Condiciones de forma y volumen.

Sección I. Medición de alturas.**Artículo 34. Altura del edificio.**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno.
2. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Artículo 35. Cota de referencia.

1. Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan Especial, que sirve de origen para la medición de la altura.
2. Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia serán los siguientes:
 - a. La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que de frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.
 - b. En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.
 - c. Se procurará, si el proceso productivo lo permite, adaptarse a la pendiente del terreno, desarrollando de forma escalonada la edificación, con desniveles inferiores a dos metros entre plantas bajas consecutivas.

Artículo 36. Altura en unidades métricas.

1. Es la altura del edificio, medida en metros, desde la cota de referencia.

Artículo 37. Altura número de plantas.

1. Es la altura del edificio, medida en número de plantas, desde la cota de referencia.

Artículo 38. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en las Ordenanzas Particulares de Zona como valor límite de la altura de la edificación, sea ésta establecida en unidades métricas o en número de plantas.
2. Cuando se establezca la altura máxima en las dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
3. Con fecha 15 de octubre de 2014 se emite Informe de Valoración Ambiental (IVA) del Proyecto de Actuación para la Declaración de Interés Autonómico del Área Logística de Antequera en el Término Municipal de Antequera (Málaga) promovido por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (EA/MA/06/13).

Dicho IVA dicta en capítulo primero del condicionado en el apartado 8 que «Respecto al estudio de la cuenca visual y la afección paisajística de las edificaciones que se proyecten, será evaluado en la Autorización Ambiental Unificada del Proyecto de Urbanización, lo cual deberá reflejarse en la normativa urbanística».

El documento que define la normativa sobre la altura de las edificaciones, y consiguientemente de los volúmenes de la edificación es el Plan Especial, de forma que se adelanta a este documento de desarrollo urbanístico el análisis de la cuenca visual de las edificaciones.

4. Las alturas máximas establecidas en las Ordenanzas Particulares de Zona atienden a las prerrogativas y conclusiones del Estudio Paisajístico que acompaña este Plan Especial.

Artículo 39. Altura de planta.

1. Altura de planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 40. Altura libre de planta.

1. Altura libre de planta es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta inferior o del plano horizontal que pase por el arranque de las formas de cubierta.

2. Si en cualquiera de estos casos hubiere falso techo, sería éste el plano de referencia para medir la altura libre de la planta en cuestión.

Sección II. Implantación sobre el terreno

Artículo 41. Rasantes

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Artículo 42. Alineación exterior.

1. Es la línea que separa el suelo de uso público del suelo privativo edificable.

Artículo 43. Línea de edificación.

1. Es la intersección con el terreno del plano ortogonal que pasa por el punto o arista más exterior de la fachada, o en su caso, del cuerpo saliente de la misma.

Artículo 44. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de la edificación cuando ésta no coincida con la alineación exterior.

2. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 60,00 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada principal.

Artículo 45. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 20,00 centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja, pero en ningún caso podrán sobresalir de la alineación exterior.

Artículo 46. Ocupación máxima.

1. Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

Artículo 47. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a los linderos de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las Ordenanzas

Particulares de Zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las Ordenanzas Particulares de Zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 15,00 % de la superficie libre de parcela.

Artículo 48. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la línea de edificación y la alineación exterior. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana o submanzana.
- b. Retranqueo respecto a algún lindero.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

4. En todas las Áreas o Parques de Actividad podrá usarse total o parcialmente el retranqueo para establecer servidumbres que acojan el tendido de las redes de infraestructura, circunstancia que en todos los casos se hará constar registralmente.

Artículo 49. Área de movimiento.

1. Área de movimiento es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Capítulo II. Configuración de las edificaciones.

Artículo 50. Tipologías edificatorias.

1. A los efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas se diferencian los siguientes tipos edificatorios de la edificación principal:

a. Edificación alineada a vial

Aquella edificación (pabellones formados por un único inmueble o por módulos adosados) que se encuentra retranqueada de la alineación exterior en los frentes de fachada principal o tiene su línea de edificación coincidente con aquélla.

b. Edificación aislada

Aquella que se encuentra retranqueada de todos los linderos de la manzana, submanzana o parcela, con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 51. Edificaciones secundarias y otras instalaciones.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determine el resto del articulado de las presentes Normas Urbanísticas.

a. Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retranqueos establecidos a linderos.

b. Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4,00 metros.

2. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que constituyan únicamente cerramientos horizontales, no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.

3. Adosado al vallado o cerramiento correspondiente a la fachada principal o a la alineación exterior, podrán admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a

albergar tomas para las instalaciones de servicios, transformadores, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integradas en el propio vallado o su entorno.

Artículo 52. Planta sótano.

1. Es aquella cuya cara inferior del forjado de techo no está a más de 0,40 metros sobre la cota de referencia.
2. Cuando la planta sótano se ubique bajo espacios libres de parcela, no podrá sobrepasar la cota de referencia.
3. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse de acuerdo con la legislación de aplicación, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre en aparcamientos y 2,50 metros para la altura de planta.
4. La superficie construida de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.
5. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

Artículo 53. Planta semisótano.

1. Es aquella cuya cara inferior del forjado de techo no está a más de 1,40 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas Urbanísticas.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, de acuerdo con la legislación de aplicación, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre en aparcamientos y 2,50 metros para la altura de planta.
3. La superficie construida de las plantas de semisótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.
4. Como locales de trabajo podrán utilizarse sólo aquellos cuyos huecos de ventilación tienen una superficie total no inferior a 1/10 de la superficie útil del local, siempre que lo permita la legislación sectorial de aplicación.

CAPÍTULO III

Configuración de la edificabilidad

Artículo 54. Edificabilidad.

1. Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la manzana o del terreno resultante de la ordenación.
2. La edificabilidad puede expresarse como:
 - a. Edificabilidad bruta: Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie del ámbito.
 - b. Edificabilidad neta: Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso pormenorizado.

Artículo 55. Superficie edificable

1. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas vivideras o sobre rasante. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

Artículo 56. Cómputo de la superficie edificable

1. Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
 - a. Computan en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensor, escaleras, bajantes, etc.

- b. No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 metros.
- c. Computarán los porches y terrazas cubiertas.
- d. No computarán plantas de sótano ni las de semisótano.
- 2. En edificios destinados a uso Logístico no computará como superficie construida la de aquellas dependencias destinadas a los siguientes usos:
 - a. Aparcamiento.
 - b. Instalaciones necesarias para el mantenimiento del local o locales, debiéndose especificar en proyecto la instalación de que se trata.
 - c. Almacenamiento de productos propios de la actividad sin personal trabajando permanentemente.
- 3. En edificios destinados a Servicios Terciarios no computarán a efectos de superficie construida las dependencias destinadas a los siguientes usos:
 - a. Aparcamientos.
 - b. Instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, debiéndose reflejar en el proyecto, la instalación de que se trata.
 - c. Los almacenes del material necesario para el propio funcionamiento, siempre que se justifique mediante un estudio de implantación la superficie necesaria y se haga constar en el proyecto el uso exclusivo del almacén.

CAPÍTULO IV

Condiciones de estética

Artículo 57. Tratamiento exterior.

- 1. Las edificaciones con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos los paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- 2. Las construcciones e instalaciones auxiliares deberán ofrecer un nivel adecuado de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- 3. El proyecto edificatorio cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización de imitaciones pintorescas de texturas y acabados, y las combinaciones agresivas de color.
- 4. Se prestará especial cuidado en el diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6,00 m, medido desde la línea de la edificación.
- 5. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, y tratándose los restantes con jardinería preferentemente de especies autóctonas y bajo consumo hídrico.

Artículo 58. Cerramientos de parcela.

- 1. Todas las manzanas del Área Logística donde se materialice aprovechamiento urbanístico estarán valladas en todo su perímetro.
- 2. Deberán tener un tratamiento y acabado de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores del conjunto edificatorio que albergan.
- 3. Preferentemente tendrán una altura de 2,50 m, con una parte maciza de al menos 1,00 m de altura, pudiendo ser el resto compuesto con materiales transparentes e incluso con elementos vegetales. En todo caso, la parte maciza se construirá con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y ladrillos que sean con «cara vista», o que no queden enfoscados y pintados.

CAPÍTULO V**Condiciones de seguridad y protección****Artículo 59. Supresión de barreras arquitectónicas.**

1. Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente, reguladas por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (en lo sucesivo, Decreto 293/2009).

Artículo 60. Vallado y control de acceso.

1. Como vemos en la documentación gráfica, el Área Logística estará vallada en todo su perímetro.

2. La definición constructiva del vallado perimetral corresponde al Proyecto de urbanización, que además deberá coordinar dicha configuración con el patrón de las plantaciones que se realizarán en la banda de 20,00 m aledaña al mismo.

3. El acceso al recinto será controlado desde una caseta de control ubicada junto a la parcela CIS – 2, sin menoscabo de que se dispongan salidas de emergencia integradas en el vallado, de forma coordinada con las plantaciones reseñadas.

4. Asimismo completa la seguridad del recinto un circuito cerrado de televisión formado por cámaras dispuestas sobre pértigas integradas en el cerramiento.

Artículo 61. Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece el Código Técnico para la Edificación, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (acrónimo, RD 2267/2004), y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia.

Artículo 62. Transporte de mercancías peligrosas.

1. En caso del transporte de mercancías peligrosas se estaría a lo dispuesto en el ADR, el Acuerdo europeo sobre el transporte de mercancías peligrosas por carretera, celebrado en Ginebra en 30 de septiembre de 1957, en su versión enmendada.

2. Asimismo se atenderá a lo dispuesto de manera general en el Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español, y de modo particular, en su Capítulo IV.

TÍTULO V**CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN****CAPÍTULO I****Bienes demaniales****Artículo 63. Zonas de servidumbre y policía. Dominio público hidráulico.**

1. Se estará en todo a lo establecido en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, 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 artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de

julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona:

- a. de servidumbre de 5,00 metros de anchura, para uso público.
- b. de policía de 100,00 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. El Proyecto de Urbanización atenderá a las prerrogativas del Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio al documento aprobado inicialmente, y en concreto:

a. Modificará el Estudio Hidrológico que incorporaba el Proyecto de Actuación con los nuevos caudales definidos en los Estudios previos realizados para la elaboración de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación en Andalucía aprobados por Orden de 14 de enero de 2016 (BOJA núm. 45, de 8.3.2016), y del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación que se indican en el citada Informe.

b. Diseñará las infraestructuras de cruce atendiendo a los siguientes condicionantes:

- Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de período de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

- No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructura de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

- Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

- Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

- Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

- Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

c. Realizará una valoración de la capacidad de los depósitos de agua existente y propuesto según las demandas del ámbito.

d. Situará la EDAR a construir y la superficie anexa incluida en el ámbito de la Fase I fuera de zona inundable.

Artículo 64. Zonas de afección y servidumbre de carreteras.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo.

2. Todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquéllas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino desde los enlaces e intersecciones concretamente previstos.

3. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido respectivamente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (en adelante, Ley 8/2001), y sus reglamentos de desarrollo.

4. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección.

5. En relación con la carretera MA-4403 de A-343 a A-384 (Antequera-Bobadilla), se establece lo siguiente:

a. El cruce del emisario de fecales con la MA-4403 deberá ejecutarse mediante perforación horizontal (topo) para el encamisado del emisario y así evitar posibles roturas bajo la carretera, así como el corte de la misma durante su ejecución.

Artículo 65. Zonas de afección y servidumbre ferroviarias.

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, al Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan Especial.

2. Las líneas ferroviarias que atraviesen el ámbito deberán disponer un cerramiento de protección, que será costeado por los promotores de la actuación, y que responderá a los condicionantes técnicos que requiera el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

3. Para la realización de cualquier actuación en la zona de dominio público, en la zona de protección ferroviaria o dentro del ámbito de aplicación de la línea límite de edificación, se deberán obtener las correspondientes autorizaciones previas, a cuyos efectos el promotor de la iniciativa deberá remitir el correspondiente proyecto técnico al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. En este sentido se establecen los siguientes condicionantes específicos:

a. Los cruces de las diferentes instalaciones de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y telecomunicaciones con las líneas ferroviarias deberán garantizar la seguridad de la circulación sin perjudicar las infraestructuras ferroviarias ni impedir la correcta explotación.

b. El paso superior deberá ajustarse tanto en diseño como en equipamiento a los requisitos técnicos y legislativos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias que regulan la construcción de dichas infraestructuras.

Artículo 66. Línea de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100,00 metros en las vías de gran capacidad, de 50,00 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25,00 metros en el resto de carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas, todo ello de acuerdo con la citada Ley 8/2001.

2. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite

de edificación se sitúa a 50,00 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Todo ello de acuerdo con la legislación del sector ferroviario indicada.

Artículo 67. Vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre aledaño al ámbito del Plan Especial son bienes de dominio público, sin perjuicio de lo que resulte de los cambios de trazado propuestos en el Proyecto de Actuación, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La única interacción que propone este Plan Especial sobre las vías pecuarias aledañas a su ámbito se produce en un pequeño tramo de la Cañada Real de Sevilla a Málaga, sobre la cual se propone un paso al mismo nivel para resolver la intersección con el ramal de acceso al Área Logística desde el enlace con la carretera A-384, para lo cual, con carácter previo, habrá de obtenerse la resolución favorable correspondiente por parte de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

CAPÍTULO II

Patrimonio histórico

Artículo 68. Normas generales de protección del patrimonio arqueológico

1. Son bienes de dominio público de la comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sea descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

2. Tres son los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del Plan Especial, que se denominan «Bobadilla», «Necrópolis de las Maravillas» y «Arroyo Villalta». Además de los tres mencionados, el yacimiento arqueológico «Cortijo de Villalta» también se encuentra parcialmente afectado por la Fase I del Plan Especial.

En relación con los mismos, la ordenación y ejecución del Área Logística se atenderá a las medidas dictadas mediante resolución de 14 de marzo de 2014 por la Delegación Territorial de Cultura de Málaga de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

A instancias de la citada Resolución, se solicitó a la Delegación la oportuna autorización para ejecución de «Proyectos de intervención arqueológica puntual mediante sondeos arqueológicos» sobre cada uno de los yacimientos citados. Tras la concesión de dichas autorizaciones, y a la vista de los resultados obtenidos en los trabajos de campo, la Delegación Territorial resolvió en los tres casos lo siguiente:

- a. Disponer el soterramiento de los sondeos abiertos.
- b. Mantener la actual protección y zonificación arqueológica.
- c. Disponer un control arqueológico de los movimientos de tierras en toda la superficie diagnosticada con la intervención y afectada por las futuras obras de urbanización.

3. Por tanto, las obras de urbanización estarán sometidas a control arqueológico de movimientos de tierra, en relación con lo dispuesto en el artículo 3.c del Decreto 168/2003.

4. Por su parte, el régimen de los hallazgos casuales se ajustará a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz.

TÍTULO VI

CONDICIONADO AMBIENTAL

CAPÍTULO I

Condiciones ambientales

Sección I. Medidas protectoras y correctoras

Artículo 69. Medidas protectoras y correctoras.

1. Tanto en el proceso de ejecución, entendida éste con el alcance recogido en el artículo 86 de la LOUA, como en las fases de edificación y funcionamiento, se tendrán en cuenta las medidas protectoras y correctoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Actuación, así como las determinaciones vinculantes del Informe de Valoración Ambiental del citado Proyecto de Actuación que desarrolla el presente Plan Especial.

2. De modo particular, habrán de considerarse las conclusiones del Estudio Geotécnico del Proyecto de Actuación respecto de las soluciones técnicas a emplear para evitar los problemas derivados de la presencia del nivel freático:

a. En el Proyecto de urbanización para diseñar y ejecutar las cimentaciones de los viales, así como el tendido de las redes de servicios básicos de infraestructura, y

b. En los proyectos de edificación, para diseñar y ejecutar cimentaciones en las zonas a edificar, o rellenos en las áreas de parcela libre de edificación, prever sistemas pasivos o equipos mecánicos para drenaje de sótanos o semisótanos, etc.

Sección II. Integración de los espacios libres. Mejora del hábitat de las aves esteparias

Artículo 70. Mejora del hábitat de las aves esteparias.

1. La medida esencial que se propone para la integración del Área Logística en el hábitat de las aves esteparias es la generación de un corredor ecológico, basado en una zona húmeda y áreas llanas que se retirarán del cultivo, para que diversifiquen la estepa cerealista que compone el hábitat primario en la Zona de Especial Importancia para las Aves Esteparias.

2. Tal como recoge la documentación gráfica, al objeto de dar la mayor continuidad posible al corredor ecológico, se llevará a cabo el retranqueo del vallado del Área Logística hasta el viario, evitando obstáculos artificiales, con el objeto de dar la mayor amplitud posible a las áreas libres, eliminar molestias para las aves esteparias y que de este modo tengan un hábitat de la mayor escala que sea posible.

3. Estas áreas libres quedarán sin cultivar, permitiendo la sucesión ecológica natural para esta zona, diversificando el paisaje cerealista dominante. Aunque como podemos ver en la documentación gráfica estas áreas libres quedan fuera del vallado, serán gestionadas hasta donde corresponda su titularidad, por la entidad gestora del Área Logística.

En este sentido, en coordinación con la Dirección de la Reserva Natural Laguna de Fuente de Piedra, se realizarán las labores sobre la vegetación y otras acciones de mejora del ecosistema que mejoren el hábitat para las aves esteparias, como por ejemplo, la puesta en cultivo de manchas parciales para facilitar la nidificación de ciertas especies, el vallado de parcelas para su estudio científico, etc...

4. Dentro de las áreas libres que conforman el Área Logística, se respetarán las alineaciones arboladas que en su caso coincidan con los espacios libres. Estas zonas están conformadas esencialmente por alineaciones de almendros y frutales asociadas a caminos, chopos y olmos asociados a acequias de riego al sur.

5. El Proyecto de Actuación indicaba como medida correctora que, para integrar paisajísticamente la actuación, en los casos que sea posible, se efectuará el trasplante de los pies de olivar en buen estado existentes en la parcela, a las zonas destinadas a espacios libres y/o a otros lugares cercanos a la parcela en estudio. Estos olivos de la zona de olivar se trasplantarán en la banda de 20,00 m colindante con el vallado, como se propone a continuación.

6. En las zonas de áreas libres que formen parte del corredor sólo se realizarán plantaciones en la banda de 20,00 m más cercana al vallado con especies autóctonas según el modelo de restauración forestal de Andalucía publicado por la Consejería de Medio Ambiente, en concreto el modelo HI-1 PcQt. Modelo hispalense de *Paeonio coriaceae* - *Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*.

El objetivo de estas plantaciones será generar un patrón que configure una banda forestal diversa, que ofrezca refugio y alimentación a la fauna. Además cumplirá un objetivo paisajístico, ya que se compondrá un seto, elemento que ha ido desapareciendo del paisaje agrario, y ocultará a una escala cercana, las actividades del Área Logística. Entre las especies que se emplearán podemos citar las siguientes, a título enunciativo, pero no limitativo:

- a. Olivos trasplantados de las parcelas de olivar ocupadas.
- b. *Quercus rotundifolia* (encina)
- c. *Bupleurum fruticosum* (adelfilla)
- d. *Crataegus monogyna* subsp. *Brevispina* (espino majuelo)
- e. *Rhamnus alaternus* (aladierno)
- f. *Pistacia lentiscus*, (lentisco)
- g. *Retama sphaerocarpa* (retama)

7. Tal y como se recoge en las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental, se procederá al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores, etc.

8. Como vemos en la documentación gráfica, se construirá un primillar dentro del corredor ecológico, en la zona de mayor anchura, a unos 720,00 m de la colonia actual de cernícalo primilla existente en el Cortijo Villalta, sobre la cota + 380,00 m aproximadamente.

El primillar se construirá conforme la tipología que propone la Consejería de Medio Ambiente, como podemos ver en los planos de detalle. Estará diseñado para fomentar la nidificación y refugio de otras aves rapaces, murciélagos y reptiles. Su perímetro se confinará con valla cinegética, aunque se permite el acceso para el estudio científico de las especies nidificantes.

9. Las construcciones del Área Logística dispondrán, adosadas a sus fachadas, nidales que faciliten la nidificación de murciélagos conforme la tipología indicada en la documentación gráfica, de cemento de madera y en la cantidad mencionada para favorecer a las poblaciones de murciélagos fisurícolas que utilizan la zona como área de caza.

Las características de las cajas son las siguientes:

a. Cajas para colocar sobre la superficie de las fachadas: Panel para Quirópteros 1FE (ref. 747/6) conforme especificaciones recogidas en la documentación gráfica. Se instalarán a razón de tres paneles por nave.

b. Caja para integrar en la obra de fábrica de la pared del edificio. Tubos 2FR (ref. 00755/1) para Quirópteros especificaciones recogidas en la documentación gráfica. Se instalará un módulo de cuatro por cada nave.

c. Se instalará una unidad de cada uno de los modelos en el primillar.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I

Zona Parque Logístico de Transformación - 1

Sección I. Condiciones comunes a toda la Zona PLT – 1

Artículo 71. Parque de actividad y régimen de usos sobre la Zona PLT – 1.

1. Parque de Actividad: Parque Logístico de Transformación (PLT).
2. Ámbito: Comprende las manzanas denominadas PLT 1 – M 1.1 y PLT 1 – M 1.2.
3. El régimen de usos se ilustra en la tabla adjunta:

Art 72.3.- Régimen de usos en las zonas PLT - 1.			
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA DE USO	CARÁCTER DEL USO	RÉGIMEN DIRECTO DEL USO
LOGÍSTICO	-	PRINCIPAL	-
INDUSTRIAL	IND. MANUFACTURERAS	COMPATIBLE	CONSUMIENDO COMO MÁXIMO EL 15 % DE LA SUPERFICIE DE PARCELA O DEL TECHO MÁXIMO EDIFICABLE
	TALLERES EN TODAS SUS SUBCATEGORÍAS	COMPATIBLE	
SERVICIOS TERCIARIOS	OFICINAS	COMPATIBLE	ASOCIADAS AL USO PRINCIPAL
	GARAJE - APARCAMIENTO	COMPATIBLE	-
RESTO DE USOS	RESTO DE CATEGORÍAS	PROHIBIDO	-

Artículo 72. Proyecto unitario de manzana sobre la Zona PLT – 1.

1. Las condiciones Proyecto unitario de manzana son las siguientes:
 - a. Superficie: La superficie de esta zona alcanza los 372.585,47 m², correspondiendo 107.382,33 m² a la manzana PLT 1 – M 1.1 y 265.202,84 m² a la manzana PLT 1 – M 1.2.
 - b. Tipología: Edificación aislada.
 - c. Edificabilidad neta: 0,55 m²/m².
 - d. Techo máximo edificable: De aplicar la Edificabilidad neta a la superficie de parcela, resulta el siguiente techo máximo edificable:

Art 73.1.d.- Configuración de las manzanas del PLT - 1.		
MANZANA	SUPERFICIE (M ²)	TECHO (M ²)
M 1.1	107.382,33	59.060,28
M 1.2	265.202,84	145.861,56
TOTAL	372.585,17	204.921,84

- e. Retranqueos mínimos: 6,00 m a todos los linderos.
- f. Retranqueos mínimos para carga y descarga: 16,00 m, salvo en caso de muelles de corto recorrido, que se admitirán de 12,00 m.
- g. Área de movimiento: Será la resultante de aplicar los retranqueos mínimos.
- h. Parcela mínima: La parcela mínima será de 2.000,00 m², con una dimensión mínima de 20,00 m en frente de fachada y en diámetro mínimo inscribible.

Estas condiciones de parcela mínima se aplicarán, con independencia del criterio empleado para la división, y lo harán sin menoscabo de las exigencias del RD 2267/2004, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia.

- i. Separación mínima entre edificaciones dentro de la manzana: 6,00 m, salvo que justificadamente, se requiera otra disposición, sin que ello suponga menoscabo de las

estipulaciones del Real Decreto 2267/2001 por el que se aprueba el RD 2267/2004, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia, ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

j. Altura máxima: Una planta o 15,00 m. En las zonas destinadas a oficinas se admitirá un máximo de tres plantas, sin sobrepasar la altura máxima establecida de 15,00 m.

En caso que la especial configuración de la actividad a desarrollar, o lo excepcional de sus instalaciones y/o medios tecnológicos requiriese parcialmente superar las condiciones de altura métrica máxima definida en el párrafo anterior, se podrá autorizar dicho incremento hasta un máximo de 20,00 metros. Dicho incremento se ajustará a las conclusiones establecidas en el Estudio Paisajístico que acompaña a este Plan Especial.

f. No obstante, en el caso excepcional de tener que superar aún dicha altura, tal como se indica en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación deberá incorporar entre su documentación un Estudio Paisajístico específico que analice y justifique el caso concreto, donde se valoren los posibles impactos que generen dichas construcciones o instalaciones, así como las medidas para mitigar en su caso, los citados impactos. Dicho Estudio Paisajístico deberá contar con los informes en materia de paisaje y/o biodiversidad que en su caso procedan.

k. Altura libre mínima entre plantas: 2,70 m, tanto para usos principales como compatibles.

l. Sótanos y semisótanos: Se autoriza la construcción de sótano y/o semisótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

m. Dotación de aparcamientos en el interior de la manzana: La dotación para aparcamientos podrá alojarse en sótanos o semisótanos, si bien se ubicará, de manera preferente, en los retranqueos de la parcela o en las zonas específicas que así vengan diseñadas desde cada Proyecto Constructivo.

Tal como se indica en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos en el interior de cada parcela en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

La dotación prevista para vehículos ligeros establecerá una reserva de 1 plaza para usuarios con movilidad reducida por cada 40 plazas convencionales, según indica el artículo 29 del Decreto 293/2009. Las plazas convencionales medirán 2,50 m x 5,00 m, mientras que las plazas para usuarios con movilidad reducida amplían estas dimensiones con una banda adicional o zona de aproximación y transferencia lateral que exige el artículo 30.1.d del Decreto 293/2009, de 1,50 m de anchura, que puede ser compartida por dos plazas en caso de ubicarse tal como establece el artículo 30.1.d del citado texto.

n. Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta habrán de atender, de manera general, a las prescripciones del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

De modo particular, seguirán las prescripciones establecidas en el artículo 71 de estas Normas Urbanísticas y, a estos efectos, dispondrán niales adosadas a sus fachadas que faciliten la nidificación de murciélagos.

o. Muelles de carga y descarga: No podrán situarse en aquéllos frentes de manzana con viario de dos carriles en cada sentido y mediana intermedia, es decir, en viales con sección transversal «Tipo A».

Artículo 73. Condiciones de división de manzanas de la Zona PLT – 1.

1. Todas las manzanas pertenecientes a esta zona podrán a su vez dividirse en manzanas menores o submanzanas, siguiendo uno de los siguientes criterios:

a. Asumiendo algunos de los viales que configuran los dos niveles de la ordenación detallada de carácter optativo, bien directamente, o bien a través del correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras Públicas Ordinarias.

b. Elaborando un Estudio de Detalle para la apertura de de cualquier otro viario no previsto en los dos niveles de la ordenación detallada de carácter optativo, siempre dentro del alcance y contenido que a ellos le otorga el artículo 15 de la LOUA.

2. Además de estos dos criterios, las manzanas de esta zona podrán dividirse también mediante:

a. La realización de un Proyecto de Parcelación, para obtener una configuración parcelaria distinta a la inicial, siempre dentro de las atribuciones y efectos que establece el artículo 66 de la LOUA.

b. División horizontal, título de propiedad en función del cual se divide un inmueble en varias fincas registrales distintas e independientes, que se atenderá a lo establecido en la Ley 49/1960).

c. Complejos inmobiliarios, que están integrados por parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, donde el suelo y el vuelo es privativo, pero que sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.) vinculados ob rem.

Estos complejos inmobiliarios no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen que establece el artículo 24 de la Ley 49/1960.

3. La división de manzanas por estos cinco criterios habrá de respetar, en todos los casos, las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 74. Proyecto unitario de submanzana sobre la Zona PLT – 1.

1. Una vez realizada la subdivisión por las alternativas reseñadas anteriormente, las condiciones para la realización de un Proyecto unitario sobre una submanzana son las siguientes:

a. Superficie: La apertura de todos los viarios optativos de Nivel 1 generará tres submanzanas sobre la manzana M 1.2, que denominaremos correlativamente como submanzanas SM 1.2.1; SM 1.2.2 y SM 1.2.3.

A su vez, la apertura de todos los viarios optativos de Nivel 2 generará el siguiente número de submanzanas:

- Cuatro submanzanas sobre la manzana M 1.1, que denominaremos correlativamente como submanzanas SM 1.1.1; SM 1.1.2; SM 1.1.3 y SM 1.1.4.

- Cuatro submanzanas sobre la submanzana M 1.2.1, que denominaremos correlativamente como submanzanas M 1.2.1.1; M 1.2.1.2; M 1.2.1.3 y M 1.2.1.4.

- Tres submanzanas sobre la submanzana M 1.2.2, que denominaremos correlativamente como submanzanas M 1.2.2.1; M 1.2.2.2 y M 1.2.2.3.

- Tres submanzanas sobre la submanzana M 1.2.3, que denominaremos correlativamente como submanzanas M 1.2.3.1; M 1.2.3.2 y M 1.2.3.3.

b. Tipología: Edificación aislada o alineada a vial.

c. Edificabilidad neta: No se define un parámetro homogéneo de Edificabilidad neta.

d. Techo máximo edificable: La apertura de uno, varios, o todos los viales que configuran los dos niveles de la ordenación detallada de carácter optativo, no menoscaba la edificabilidad máxima asignada a la manzana que se divide, ni tampoco altera el resto de condiciones de aprovechamiento urbanístico.

Las tablas adjuntas muestran las superficies de las submanzanas que compondrían la Zona PLT – 1 en caso de proceder a la apertura de todos los viales que componen los dos niveles de la ordenación detallada de carácter optativo, así como el techo máximo edificable a desarrollar sobre cada una de ellas en los dos casos. Como vemos, la suma del techo máximo de cada submanzana en ambos casos se corresponde con el total de la edificabilidad asignada a la manzana de procedencia:

Art 75.1.d.- Configuración de las submanzanas procedentes de la Ordenación Optativa Nivel 1.				
MANZANA	SUBMANZANAS	SUPERFICIE (M ²)	TECHO (M ²)	TOTAL TECHO (m ²)
M 1.1	-	107.382,33	107.382,33	59.060,28
M 1.2	SM 1.2.1	90.793,14	251.014,33	52.758,86
	SM 1.2.2	73.297,58		42.592,39
	SM 1.2.3	86.923,61		50.510,32
TOTAL PLT - 1		358.396,66	358.396,66	204.921,84

Art 75.1.d.- Configuración de las submanzanas procedentes de la Ordenación Optativa Nivel 2.				
MANZANA	SUBMANZANAS	SUPERFICIE (M ²)	TECHO (M ²)	TOTAL TECHO (m ²)
M 1.1	SM 1.1.1	23.603,96	14.517,51	59.060,28
	SM 1.1.2	26.095,75	16.050,08	
	SM 1.1.3	21.902,54	13.471,06	
	SM 1.1.4	24.423,60	15.021,63	
M 1.2.1	SM 1.2.1.1	18.562,36	11.739,63	52.758,86
	SM 1.2.1.2	21.902,54	13.852,10	
	SM 1.2.1.3	21.902,54	13.852,10	
	SM 1.2.1.4	21.053,33	13.315,02	
M 1.2.2	SM 1.2.2.1	24.545,54	15.295,44	42.592,39
	SM 1.2.2.2	21.902,54	13.648,47	
	SM 1.2.2.3	21.902,54	13.648,47	
M 1.2.3	SM 1.2.3.1	24.219,43	15.418,69	50.510,32
	SM 1.2.3.2	21.902,54	13.943,70	
	SM 1.2.3.3	33.218,83	21.147,93	
TOTAL PLT - 1		327.138,04	204.921,84	204.921,84

- e. Retranqueos mínimos: 6,00 m a todos los linderos.
- f. Retranqueos mínimos para carga y descarga: 16,00 m, salvo en caso de muelles de corto recorrido, que se admitirán de 12,00 m.
- g. Área de movimiento: Será la resultante de aplicar los retranqueos mínimos.
- h. Parcela mínima: La parcela mínima será de 2.000,00 m², con una dimensión mínima de 20,00 m en frente de fachada y en diámetro mínimo inscribible.
- Estas condiciones de parcela mínima se aplicarán con independencia del criterio empleado para la obtención de la submanzana, y lo harán sin menoscabo de las exigencias del Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el RD 2267/2004, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia.
- i. Separación mínima entre edificaciones dentro de la manzana: 6,00 m, salvo que justificadamente, se requiera otra disposición, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones del RD 2267/2004, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia, ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.
- j. Altura máxima: Una planta o 15,00 m. En las zonas destinadas a oficinas se admitirá un máximo de tres plantas, sin sobrepasar la altura máxima establecida de 15,00 m.
- En caso de que la especial configuración de la actividad a desarrollar, o lo excepcional de sus instalaciones y/o medios tecnológicos requiriese parcialmente superar las condiciones de altura métrica máxima definida en el párrafo anterior, se podrá autorizar dicho incremento hasta un máximo de 20,00 metros. Dicho incremento se ajustará a las conclusiones establecidas en el Estudio Paisajístico que acompaña a este Plan Especial.
- No obstante, en el caso excepcional de tener que superar aún dicha altura, tal como se indica en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación deberá incorporar entre su documentación un Estudio Paisajístico

específico que analice y justifique el caso concreto, donde se valoren los posibles impactos que generen dichas construcciones o instalaciones, así como las medidas para mitigar en su caso, los citados impactos. Dicho Estudio Paisajístico deberá contar con los informes en materia de paisaje y/o biodiversidad que en su caso procedan.

k. Altura libre mínima entre plantas: 2,70 m, tanto para usos principales como compatibles.

l. Sótanos y semisótanos: Se autoriza la construcción de sótano y/o semisótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

m. Dotación interior de aparcamientos: Tal como se indica en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos ligeros y pesados en el interior de cada submanzana o parcela, en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

n. Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta habrán de atender, de manera general, a las prescripciones del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

De modo particular, seguirán las prescripciones establecidas en el artículo 71 de estas Normas Urbanísticas y, a estos efectos, dispondrán nidales adosadas a sus fachadas que faciliten la nidificación de murciélagos.

o. Muelles de carga y descarga: No podrán situarse en aquéllos frentes de manzana con viario de dos carriles en cada sentido y mediana intermedia, es decir, en viales con sección transversal «Tipo A».

Artículo 75. Condiciones para la división de submanzanas en Zona PLT – 1.

1. A su vez, las submanzanas de esta zona podrán dividirse también mediante:

a. La elaboración de un Estudio de Detalle para la apertura de de cualquier otro viario no previsto, siempre dentro del alcance y contenido que a ellos le otorga el artículo 15 de la LOUA.

b. La realización de un Proyecto de Parcelación, para obtener una configuración parcelaria distinta a la inicial, siempre dentro de las atribuciones y efectos que establece el artículo 66 de la LOUA.

c. División horizontal, título de propiedad en función del cual se divide un inmueble en varias fincas registrales distintas e independientes, que se atenderá a lo establecido en la Ley 49/1960.

d. Complejos inmobiliarios, que están integrados por parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, donde el suelo y el vuelo es privativo, pero que sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.) vinculados ob rem.

Estos complejos inmobiliarios no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen que establece el artículo 24 de la Ley 49/1960.

2. La división de submanzanas por estos cuatro criterios habrá de respetar, en todos los casos, las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo anterior.

Sección II. Configuración gráfica de la ordenación optativa Nivel 1 de la Zona PLT – 1.

Artículo 76. Ordenación optativa Nivel 1. Manzana PLT – 1 M 1.1.

1. La manzana M 1.1 no tiene apertura de viarios optativos de Nivel 1.

Artículo 77. Ordenación optativa Nivel 1. Submanzana PLT – 1 SM 1.2.

1. Como resultado de la apertura de los dos viales optativos se generan tres submanzanas con la configuración que recoge el siguiente esquema.



2. Los dos viales optativos se denominan PLT1 – OP1, que discurre en sentido Norte – Sur, y PLT1 – OP2, en sentido Este – Oeste.

3. En cuanto a su sección transversal, se ha dispuesto:

a. Para el vial PLT1 – OP1, una sección tipo E, compuesta por una calzada de 8,00 m y dos Acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 12,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal;

b. Para el vial PLT1 – OP2, una sección tipo F, compuesta por una calzada de 8,00 m, dos baterías de aparcamiento de 5,00 m de anchura, y dos Acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 22,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal.

Sección III. Configuración gráfica de la ordenación optativa Nivel 2 de la Zona PLT – 1

Artículo 78. Ordenación optativa Nivel 2. Manzana PLT – 1 M 1.1.

1. Como resultado de la apertura de los tres viales optativos se generan cuatro submanzanas con la configuración que recoge el siguiente esquema.



2. Los tres viales optativos se denominan PLT1 – OP9, PLT1 – OP10, que discurren en sentido Norte – Sur, y PLT1 – OP12, en sentido Este – Oeste.

3. En cuanto a su sección transversal, se ha dispuesto:

a. Para los viales PLT1 – OP9, PLT1 – OP10, una sección tipo E, compuesta por una calzada de 8,00 m y dos acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 12,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal;

b. Para el vial PLT1 – OP12, una sección tipo F, compuesta por una calzada de 8,00 m, dos baterías de aparcamiento de 5,00 m de anchura, y dos acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 22,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal.

Artículo 79. Ordenación optativa Nivel 2. Submanzana PLT – 1 SM 1.2.1.

1. Como resultado de la apertura de los tres viales optativos se generan cuatro submanzanas con la configuración que recoge el siguiente esquema.



2. Los tres viales optativos se denominan PLT1 – OP6, PLT1 – OP7 y PLT1 – OP8, y discurren en sentido Norte – Sur.

3. En cuanto a su sección transversal, se ha dispuesto para todos ellos una sección tipo E, compuesta por una calzada de 8,00 m y dos acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 12,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal;

Artículo 80. Ordenación optativa Nivel 2. Submanzana PLT – 1 SM 1.2.2.

1. Como resultado de la apertura de los dos viales optativos se generan tres submanzanas con la configuración que recoge el siguiente esquema.



2. Los dos viales optativos se denominan PLT1 – OP4 y PLT1 – OP5, y discurren en sentido Norte –Sur.

3. En cuanto a su sección transversal, se ha dispuesto para todos ellos una sección tipo E, compuesta por una calzada de 8,00 m y dos Acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 12,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal;

Artículo 81. Ordenación optativa Nivel 2. Submanzana PLT – 1 SM 1.2.3.

1. Como resultado de la apertura de los dos viales optativos se generan tres submanzanas con la configuración que recoge el siguiente esquema.



2. Los dos viales optativos se denominan PLT1 – OP3, que discurre en sentido Norte – Sur, y PLT1 – OP11, en sentido Este – Oeste.

3. En cuanto a su sección transversal, se ha dispuesto:

a. Para el vial PLT1 – OP3, una sección tipo E, compuesta por una calzada de 8,00 m y dos acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 12,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal;

b. Para el vial PLT1 – OP11, una sección tipo F, compuesta por una calzada de 8,00 m, dos baterías de aparcamiento de 5,00 m de anchura, y dos acerados rebasables de 2,00 m de latitud, totalizando 22,00 m entre linderos frontales, disponiendo la edificación de dos retranqueos de 6,00 m respecto del lindero frontal.

CAPÍTULO II

Zona Centro integrado de Servicios

Sección I. Condiciones comunes a todas las Zonas CIS

Artículo 82. Parque de actividad y régimen de usos sobre la Zona CIS.

1. Parque de Actividad: Área Dotacional de Servicio a las empresas del Sector del Transporte.

2. Ámbito: Comprende la manzanas destinadas a Centro Integrado de Servicios (CIS), denominadas CIS – 1 y CIS – 2.

3. El régimen de usos se ilustra en la tabla adjunta.

4. Para la implantación en los CIS del uso de Aparcamiento de Vehículos Pesados se deberá destinar al menos una ocupación mínima del 50% de la superficie de parcela para aparcamiento, con una dotación mínima de 125 m²/plaza.

Además de ello, en caso de que se opte por disponer plazas para vehículos de transporte de mercancías peligrosas se estaría a lo dispuesto en el ADR, el Acuerdo europeo sobre el transporte de mercancías peligrosas por carretera, celebrado en Ginebra en 30 de septiembre de 1957, en su versión enmendada, así como en el Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.

Art 83.3.- Régimen de usos en la zona CIS			
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA DE USO	CARÁCTER DEL USO	RÉGIMEN DIRECTO DEL USO
CENTRO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL	OFICINAS	PRINCIPAL	-
	LOCALES COMERCIALES	PRINCIPAL	
	RESTAURACIÓN	PRINCIPAL	
	ALOJAMIENTO	PRINCIPAL	
APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS	-	PRINCIPAL	CON LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE OFICINAS, TAQUILLAS, BÁSCULAS, ETC
ESTACIÓN DE SERVICIO	-	PRINCIPAL	-
TALLERES	REPARACIÓN VEHÍCULOS PMA < 3.500 KG	PRINCIPAL	-
		PRINCIPAL	
	LAVADO Y ENGRASE	PRINCIPAL	-
	REPARACIONES ELÉCTRICAS	PRINCIPAL	-
PRINCIPAL			
SERVICIOS AL VEHÍCULO	CONCESIONARIOS	PRINCIPAL	-
	EXPOSICIÓN Y VENTA DE VEHÍCULOS INDUSTRIALES	PRINCIPAL	-
	ITV	PRINCIPAL	-
SERVICIOS TERCIARIOS	GARAJE - APARCAMIENTO	COMPATIBLE	-
EQUIPAMIENTOS DE UTILIDAD PÚBLICA	SERVICIOS INSTITUCIONALES	COMPATIBLE	CON LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 91 DE LAS NNUU
	SOCIO - CULTURAL	COMPATIBLE	
	DEPORTIVO	COMPATIBLE	
	SANITARIO	COMPATIBLE	
	DOCENTE	COMPATIBLE	
RESTO DE USOS	RESTO DE CATEGORÍAS	PROHIBIDO	-

Artículo 83. Condiciones particulares para la edificación de la Zona (CIS).

1. Las condiciones particulares para la edificación son las siguientes:

a. Superficie: La superficie de esta zona alcanza los 33.879,49 m², correspondiendo 8.820,76 m² a la parcela CIS – 1 y 25.058,73 m² a la parcela CIS – 2.

b. Tipología: Edificación aislada o alineada a vial.

c. Edificabilidad neta; 0,80 m²/m².

d. Techo máximo edificable: De aplicar la Edificabilidad neta a la superficie de parcela, resulta el siguiente techo máximo edificable:

Art 84.1.d.- Configuración de las manzanas del CIS.		
MANZANA	SUPERFICIE (M ²)	TECHO (M ²)
CIS 1	8.820,76	7.056,61
CIS 2	25.058,73	20.046,98
TOTAL	33.879,49	27.103,59

e. Retranqueos mínimos: No se establecen.
f. Área de movimiento: No se establece.
g. Parcela mínima: No se establece.
h. Separación mínima entre edificaciones dentro de la manzana: No se establece, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones del RD 2267/2004, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia, ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

i. Altura máxima: Tres plantas o 16,50 m.

En caso de que la especial configuración de la actividad a desarrollar, o lo excepcional de sus instalaciones y/o medios tecnológicos requiriese parcialmente superar las condiciones de altura métrica máxima definida en el párrafo anterior, se podrá autorizar dicho incremento hasta un máximo de 20,00 m. Dicho incremento se ajustará a las conclusiones establecidas en el Estudio Paisajístico que acompaña a este Plan Especial.

No obstante, en el caso excepcional de tener que superar aún dicha altura, tal como se indica en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación deberá incorporar entre su documentación un Estudio Paisajístico específico que analice y justifique el caso concreto, donde se valoren los posibles impactos que generen dichas construcciones o instalaciones, así como las medidas para mitigar en su caso, los citados impactos. Dicho Estudio Paisajístico deberá contar con los informes en materia de paisaje y/o biodiversidad que en su caso procedan.

j. Altura libre mínima entre plantas: 2,70 m, tanto para usos principales como compatibles.

k. Sótanos y semisótanos: Se autoriza la construcción de sótano y/o semisótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

l. Dotación de aparcamientos de vehículos ligeros en el interior de la manzana: La dotación para aparcamientos podrá alojarse en sótanos o semisótanos, si bien se ubicará, de manera preferente, en los retranqueos de la parcela o en las zonas específicas que así vengan diseñadas desde cada Proyecto Constructivo.

Tal como se indica en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación justificará ambas dotaciones de plazas de aparcamiento para vehículos en el interior de cada parcela en función de la actividad a desarrollar por la edificación. La dotación necesaria para vehículos ligeros establecerá una reserva de 1 plaza para usuarios con movilidad reducida por cada 40 plazas convencionales, según indica el artículo 29 del Decreto 293/2009. Las plazas convencionales medirán 2,50 m x 5,00 m, mientras que las plazas para usuarios con movilidad reducida amplían estas dimensiones con una banda adicional o zona de aproximación y transferencia lateral que exige el artículo 30.1.d del Decreto 293/2009, de 1,50 m de anchura, que puede ser compartida por dos plazas en caso de ubicarse tal como establece el artículo 30.1.d del citado texto.

m. Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta habrán de atender, de manera general, a las prescripciones del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

De modo particular, seguirán las prescripciones establecidas en el artículo 71 de estas Normas Urbanísticas y, a estos efectos, dispondrán nidales adosadas a sus fachadas que faciliten la nidificación de murciélagos.

CAPÍTULO III

Zona Terminal Intermodal

Artículo 84. Parque de actividad y régimen de usos sobre la Zona TI.

1. Parque de Actividad: Área Dotacional de Servicio a las empresas del Sector del Transporte (TI).

2. Ámbito: Comprende la manzana denominada TI.
3. El régimen de usos se ilustra en la tabla adjunta:

Art 85.3.- Régimen de usos en la zona TI			
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA DE USO	CARÁCTER DEL USO	RÉGIMEN DIRECTO DEL USO
TERMINAL INTERMODAL	NAVES CON ACCESO FERROVIARIO DIRECTO	PRINCIPAL	-
	TALLER FERROVIARIO	PRINCIPAL	-
	DEPÓSITO DE CONTENEDORES	PRINCIPAL	-
	DEPÓSITO DE MERCANCÍAS PELIGROSAS (ADR)	PRINCIPAL	-
SERVICIOS TERCIARIOS	OFICINAS	COMPATIBLE	ASOCIADAS AL USO PRINCIPAL
	GARAJE - APARCAMIENTO	COMPATIBLE	-
RESTO DE USOS	RESTO DE CATEGORÍAS	PROHIBIDO	-

4. Las zonas de depósito de mercancías peligrosas contarán con un perímetro de seguridad acorde a la legislación sectorial aplicable a la materia que se trate, y en todo caso, las operaciones de carga y descarga se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV del Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.

5. La conexión de la Terminal Intermodal a la RFIG deberá contar con la autorización de ADIF.

6. Los talleres ferroviarios deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados y para la valorización del resto de residuos y componentes (neumáticos, baterías, chatarra, etc).

Artículo 85. Condiciones particulares para la edificación de la Zona Terminal Intermodal (TI).

1. Las condiciones particulares para la edificación son las siguientes:

- a. Superficie: La superficie de esta zona asciende a los 197.367,84 m².
- b. Tipología: Edificación aislada o alineada a vial.
- c. Edificabilidad neta; 0,20 m²/m².
- d. Techo máximo edificable: 39.473,57 m² de techo.
- e. Retranqueos mínimos: No se establecen.
- f. Área de movimiento: No se establece.
- g. Parcela mínima: No se establece.
- h. Separación mínima entre edificaciones dentro de la manzana: No se establece, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones del RD 2267/2004, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia, ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.
- i. Altura máxima: Una planta o 15,00 m. En las zonas destinadas a oficinas se admitirá un máximo de tres plantas, sin sobrepasar la altura máxima establecida de 15,00 m.

En caso que la especial configuración de la actividad a desarrollar, o lo excepcional de sus instalaciones y/o medios tecnológicos requiriese parcialmente superar las condiciones de altura métrica máxima definida en el párrafo anterior, se podrá autorizar dicho incremento hasta un máximo de 20,00 metros. Dicho incremento se ajustará a las conclusiones establecidas en el Estudio Paisajístico que acompaña a este Plan Especial.

g. No obstante, en el caso excepcional de tener que superar aún dicha altura, tal como se indica en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación deberá incorporar entre su documentación un Estudio Paisajístico específico que analice y justifique el caso concreto, donde se valoren los posibles impactos que generen dichas construcciones o instalaciones, así como las medidas para mitigar en su caso, los citados impactos. Dicho Estudio Paisajístico deberá contar con los informes en materia de paisaje y/o biodiversidad que en su caso procedan.

j. Altura libre mínima entre plantas: 2,70 m, para el uso compatible Oficinas; no se determina para el resto de usos, ni principales, ni compatibles.

k. Sótanos y semisótanos: Se autoriza la construcción de sótano y/o semisótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

l. Dotación de aparcamientos en el interior de la manzana: La dotación para aparcamientos podrá alojarse en sótanos o semisótanos, si bien se ubicará, de manera preferente, en los retranqueos de la parcela o en las zonas específicas que así vengan diseñadas desde cada Proyecto Constructivo.

Tal como se indica en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos en el interior de cada parcela en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

La dotación prevista para vehículos ligeros establecerá una reserva de 1 plaza para usuarios con movilidad reducida por cada 40 plazas convencionales, según indica el artículo 29 del Decreto 293/2009. Las plazas convencionales medirán 2,50 m x 5,00 m, mientras que las plazas para usuarios con movilidad reducida amplían estas dimensiones con una banda adicional o zona de aproximación y transferencia lateral que exige el artículo 30.1.d del Decreto 293/2009, de 1,50 m de anchura, que puede ser compartida por dos plazas en caso de ubicarse tal como establece el artículo 30.1.d del citado texto.

m. Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta habrán de atender, de manera general, a las prescripciones del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

De modo particular, seguirán las prescripciones establecidas en el artículo 71 de estas Normas Urbanísticas y, a estos efectos, dispondrán nidales adosadas a sus fachadas que faciliten la nidificación de murciélagos.

Asimismo se procurarán medidas para la mitigación del posible impacto paisajístico y/o acústico que las instalaciones y construcciones de la Terminal Intermodal pudieran ocasionar sobre el núcleo de Bobadilla.

CAPÍTULO IV

Zona Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 86. Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. **Ámbito:** Comprende las parcelas marcadas en la documentación gráfica con la letra J, más las glorietas insertas en la trama viaria.

Tanto las parcelas marcadas con la letra J como las glorietas insertas en la trama viaria son consideradas como áreas libres computables dado que cumplen las condiciones que para ello establece el Anexo al Reglamento de Planeamiento para jardines, esto es, tener al menos de 1.000 m² de superficie, y la posibilidad de inscribir una circunferencia de Ø 30 m.

2. El único uso pormenorizado permitido para estos ámbitos es el Espacios Libres y Zonas Verdes. No se establecen categorías de uso dentro de este uso pormenorizado, y el resto de usos, y todas sus categorías, estarán prohibidos.

3. La dotación prevista supera las previsiones del 10 % de la superficie del ámbito que establece el artículo 16.3 de la Ley 5/2001, y ofrece el siguiente desglose:

Art 87.3.- Configuración de los espacios libres.		
PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	TECHO (M ²)
J 1	91.201,42	0,00
J 2	29.754,79	0,00
J 3	23.273,02	0,00
J 4	18.450,83	0,00
GLORIETAS	12.667,06	0,00
TOTAL	175.347,12	0,00

4. Respecto de su ajardinamiento y equipamiento, todas las parcelas, de manera general, atenderán al documento Propuesta sobre el diseño de las áreas libres en el Plan Especial del Área Logística de Antequera en cumplimiento del Informe de Valoración Ambiental: EA/MA/06/13, que cuenta con la aprobación de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

5. De modo particular, en el citado documento se establecía un corredor ecológico en torno al arroyo Villalta, lo cual supone que el Proyecto de Urbanización, conforme a las citadas prescripciones deberá definir constructivamente y valorar:

a. Las labores de creación y mantenimiento de dicho corredor ecológico.

b. La configuración del patrón de siembra para la banda de 20,00 m de anchura aledaña al vallado del Área Logística, tomando como referencia el modelo de restauración forestal de Andalucía publicado por la Consejería de Medio Ambiente, en concreto el modelo HI-1 PcQr.t. Modelo hispalense de *Paeonio coriaceae* - *Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*.

c. La construcción en la parcela J 1 de un primillar con arreglo a los detalles incluidos en el citado documento, en la ubicación propuesta por el mismo.

6. Asimismo, de acuerdo al informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 4 de agosto de 2015, el Proyecto de Urbanización deberá incluir, además, un capítulo específico en su presupuesto relativo al acondicionamiento de los terrenos que configuren el corredor ecológico en torno al arroyo Villalta, y la retirada de las tierras de relleno que ocupan las parcelas incluidas en este corredor.

CAPÍTULO V

Zona Viario

Artículo 87. Viario.

1. Ámbito: Comprende las zonas destinadas a viario, acerados y aparcamientos anejos que podemos ver en la documentación gráfica.

2. El único uso pormenorizado permitido para estos ámbitos es el Viario, en sus dos categorías, Viario vinculante y Viario optativo. El resto de usos, y todas sus categorías, estarán prohibidos.

CAPÍTULO VI**Zona Servicios Técnicos**

Artículo 88. Servicios Técnicos.

1. **Ámbito:** Comprende las parcelas marcadas en la documentación gráfica con las letras SE, CT, DE y PL.
2. El único uso pormenorizado permitido para estos ámbitos es el de Servicios Técnicos, en todas sus categorías, estableciendo la siguiente correlación:
 - a. La parcela SE tendrá como categoría de uso pormenorizado Subestación Eléctrica.
 - b. Las parcelas CT tendrán como categoría de uso pormenorizado Centro de Transformación.
 - c. La parcela DE tendrá como categoría de uso pormenorizado Estación Depuradora.
 - d. La parcela PL tendrá como categoría de uso pormenorizado Punto Limpio.
3. El resto de usos, y todas sus categorías, estarán prohibidos.
4. El Proyecto de Urbanización, de manera justificada y contando siempre con los informes favorables de los organismos de la materia que corresponda, podrá intercambiar el uso pormenorizado previsto por el Plan Especial para las parcelas SE, CT, DE y PL, teniendo en ese caso el citado cambio consideración de «ajuste puntual» previsto por el artículo 8.4.a) de estas Normas Urbanísticas, sin incurrir por ello en los supuestos de innovación previstos en el citado artículo.

CAPÍTULO VII**Zona Equipamientos de Utilidad Pública**

Artículo 89. Equipamientos de Utilidad Pública.

1. **Ámbito:** Este uso pormenorizado no tiene asignado un ámbito físico concreto, pues se aplicará en régimen de compatibilidad con los usos principales que acojan las parcelas de la zona de ordenanza CIS.
2. Dentro de ese régimen de compatibilidad, podrán coexistir una o varias de las categorías reseñadas en estas Normas Urbanísticas, considerando las siguientes limitaciones:
 - a. No ocuparán más del 25,00 % de la superficie de la parcela que las acoge.
 - b. La edificabilidad total que puedan desarrollar estas actividades no será superior al 15,00 % de la Edificabilidad neta de la parcela que las acoge.
 - c. Retranqueos mínimos: No se establecen.
 - d. Separación mínima entre edificaciones dentro de la manzana: No se establece, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones del RD 2267/2004, y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia, ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.
 - e. Altura máxima: Tres plantas o 16,50 m, sin posibilidad de superar dicha altura.
 - f. Altura libre mínima entre plantas: 2,70 m.
 - g. Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta zona dispondrán, adosadas a sus fachadas, nidales que faciliten la nidificación de murciélagos siguiendo las prescripciones establecidas en el artículo 71 de estas Normas Urbanísticas.