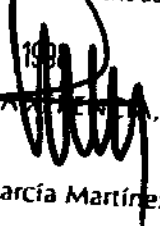


Este documento forma parte do expediente n.º

-6332/4175
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO 

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE VIGO.

NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente documento de tramitación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Vigo ha sido redactado por el Director de la Autoridad Portuaria, D. Luis Lara Rubido, con la colaboración del Jefe del Departamento de Explotación, D. Joaquín Colunga Pérez.

Vigo, Marzo de 1.998



Vigo, 16 ABR 1988

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE VIGO.

NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

PAG.

SECCIÓN I. NORMAS GENERALES.

Art. 1.	<u>Naturaleza, alcance y objetivo.</u>	5
Art. 2.	<u>Marco Legal.</u>	5
Art. 3.	<u>Ámbito.</u>	5
Art. 4.	<u>Vigencia y Modificación</u>	5
Art. 5.	<u>Alcance Normativo de los Documentos.</u>	6
Art. 6.	<u>Desarrollo vinculante.</u>	6
Art. 7.	<u>Cumplimiento de disposiciones vigentes.</u>	6
Art. 8.	<u>Administración competente.</u>	6
Art. 9.	<u>Concesiones y licencias.</u>	7

SECCIÓN II. NORMAS DE ORDENACIÓN.

Art. 10.	<u>Calificación urbanística.</u>	7
Art. 11.	<u>Definiciones.</u>	9
Art. 12.	<u>Normas generales de uso del suelo.</u>	11
Art. 13.	<u>Control ambiental.</u>	14
Art. 14.	<u>Ordenación de sistemas.</u>	15

SECCIÓN III. NORMAS COMUNES.

Art. 15.	<u>Parámetros y determinaciones reguladoras.</u>	17
Art. 16.	<u>Alineaciones.</u>	17
Art. 17.	<u>Agregación y desagregación de parcelas y manzanas. Control de la edificabilidad.</u>	18
Art. 18.	<u>Condiciones de la urbanización, las instalaciones, los servicios y la seguridad.</u>	18



Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez
PAG.

SECCIÓN IV. ORDENANZAS REGULADORAS.

Art. 19	ORDENANZA 1	<u>Alcabre - Bouzas.</u>	19
Art. 20	ORDENANZA 2	<u>Zona Franca de Bouzas.</u>	20
Art. 21	ORDENANZA 3	<u>Explanada Norte de Bouzas.</u>	21
Art. 22	ORDENANZA 4	<u>Terminal de Transbordadores.</u>	22
Art. 23	ORDENANZA 5	<u>Explanada de Coia.</u>	22
Art. 24	ORDENANZA 6	<u>Dársenas 1 y 2 de Bouzas y zona de contacto.</u>	23
Art. 25	ORDENANZA 7	<u>Área dotacional pública de Bouzas.</u>	24
Art. 26	ORDENANZA 8	<u>Industria naval de Bouzas.</u>	24
Art. 27	ORDENANZA 9	<u>Orillamar.</u>	25
Art. 28	ORDENANZA 10	<u>Muelles y Dársenas Pesqueras de El Berbés.</u>	25
Art. 29	ORDENANZA 11	<u>Ámbito central del Puerto</u>	26
Art. 30	ORDENANZA 12	<u>Ámbito institucional portuario.</u>	30
Art. 31	ORDENANZA 13	<u>Puerto comercial.</u>	31
Art. 32	ORDENANZA 14	<u>La Lagoa - Ríos.</u>	33



Vigo, 16 de Mayo de 1998

O SECRETARÍA DE REFERENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE VIGO.

ÍNDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN

1. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL.	1:4.000	11 Hojas
2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.	1:4.000	10 Hojas
3. SITUACIÓN.	1:32.500	1 Hoja
4. RED VIARIA.	1:2.000	24 Hojas
5. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.	1:2.000	24 Hojas
6. CONCESIONES Y CONSTRUCCIONES.	1:2.000	24 Hojas
7A. SANEAMIENTO.	1:4.000	11 Hojas
7B. ABASTECIMIENTO DE AGUA.	1:4.000	11 Hojas
7C. RED DE HIDRANTES.	1:4.000	8 Hojas
7D. FIBRA ÓPTICA.	1:4.000	8 Hojas
7E. ENERGÍA ELÉCTRICA.	1:4.000	8 Hojas
7F. TELEFÓNICA.	1:4.000	8 Hojas

ORDENACIÓN.

1. ORDENACIÓN.	1:2.000	24 Hojas
1A PROPUESTAS FUERA DE ÁMBITO.	1:2.000	4 Hojas
2. ORDENANZAS Y ALINEACIONES.	1:2.000	24 Hojas
3. INFRAESTRUCTURA.	1:4.000	8 Hojas
4. ÁREAS PORTUARIAS RESTRINGIDAS Y PUBLICAS	1:4.000	11 Hojas



Vigo, 16 de Agosto de 1998

O SECRETARIO DE ECONOMIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

SECCIÓN I. NORMAS GENERALES.

Art. 1 Naturaleza, alcance y objetivo

De acuerdo con lo establecido en el art. 18 de la Ley 27/92 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante, L.P.E.M.M.), el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vigo (P.G.O.U.), califica, en el art. 3.4.9.1 de su normativa urbanística, la Zona de Servicio del puerto como sistema general portuario cuyo desarrollo remite a un Plan Especial, a redactar por la Autoridad Portuaria de Vigo.

El Plan Especial del Puerto de Vigo tiene como objetivo garantizar la eficiente explotación del espacio portuario, su planificación y desarrollo, y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre. Asimismo, el Plan armoniza los intereses del puerto y de la ciudad en las zonas de contacto.

Art. 2 Marco Legal

El Plan Especial del Puerto de Vigo se redacta conforme a lo dispuesto en el art. 84 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R. aprobado por R.D.L. 1/1992 de 26 de junio, en adelante L.S.), en el capítulo IX del Título I del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de junio, con sus modificaciones posteriores), y en el art. 18 de la L.P.E.M.M.

Durante la tramitación del Plan Especial ha entrado en vigor la Ley 1/1997 de 24 de Marzo del Suelo de Galicia.

Art. 3 Ámbito

La zona de servicio del Puerto de Vigo está aprobada por O.O.M.M. de 13/7/68, 24/12/74, 3/5/89 y 15/4/92, y se extiende a lo largo de los municipios de Vigo, Redondela, Vilaboia, Moaña y Cangas.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial del Puerto de Vigo es el correspondiente a la parte de su Zona de Servicio comprendida en el término municipal de Vigo, recogida en el P.G.O.U. como la zona de aplicación de la ordenanza 4.1, tal y como se recoge en los planos de ordenación.

Art. 4 Vigencia y Modificación

El Plan Especial entrará en vigor cuando haya tenido lugar la publicación, en el B.O.P. de Pontevedra, de los textos íntegros de su aprobación definitiva y de la



Normativa Urbanística aplicable y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, O SECRETARIO DE ADMINISTRACION,

Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de determinaciones de planeamiento superior, de la modificación del Plan de Ordenación de la iniciativa de la Autoridad Portuaria. Las modificaciones del Plan se regularán por lo establecido en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Art. 5 Alcance Normativo de los Documentos

El alcance normativo del Plan Especial deriva del contenido de los documentos que lo integran: Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, Estudio Económico-Financiero, y Memoria Justificativa de la Ordenación.

Art. 6 Desarrollo vinculante

Para el desarrollo del Plan Especial, la Autoridad Portuaria y las demás entidades interesadas redactarán los correspondientes proyectos de obras e instalaciones, los cuales deberán adaptarse a las normas del Plan, de acuerdo con lo establecido en los arts. 19, 56 y 63 de la L.P.E.M.M.

En el plazo de un año se elaborará un catálogo de elementos a conservar en el ámbito del Puerto.

Art. 7 Cumplimiento de disposiciones vigentes

El cumplimiento de las determinaciones y preceptos contenidos en este documento, no exime de la obligatoriedad de cumplir las disposiciones vigentes, o las que puedan estarlo en el futuro, sobre las distintas materias afectadas en cada caso.

En los aspectos reguladores no contemplados en esta Normativa, se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal vigente (P.G.O.U.).

Art. 8 Administración competente

El Ministerio de Fomento, por medio de la Autoridad Portuaria de Vigo, y el Municipio de Vigo, ejercerán sus competencias concurrentes en el dominio público portuario de acuerdo con la legislación vigente.

En particular, las obras que realice la Autoridad Portuaria, deberán someterse a informe previo municipal a los efectos de cumplimiento del art. 19 de la L.P.E.M.M.

Las obras de nueva construcción, reparación y conservación realizadas por la Autoridad Portuaria no estarán sometidas a los actos de control preceptivos.



Vigo, 16 de Abril de 1985

municipal a que se refiere el art. 84.1, b) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, por la que se aprueba el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Vigo, para constituir obras públicas de interés general (art. 19.3 L.P.E.M.M.).

O SECRETARÍA DE GOBIERNO

La Autoridad Portuaria y el Municipio de Vigo adoptarán las medidas, previsiones y convenios necesarios para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario y una mejora de las condiciones de integración del Puerto en zonas de la ciudad en contacto con éste.

Asob: Francisco García Martínez

En el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación del Puerto, la Autoridad Portuaria elaborará un estudio pormenorizado sobre el estado, idoneidad de usos, y utilización de las concesiones, así como un estudio de los solares desocupados e infrautilizados en el ámbito portuario, con el fin de optimizar la utilización de usos y espacios en el Puerto. En el mismo plazo, la Autoridad Portuaria planteará la redacción del Plan de Utilización de los espacios portuarios.

Art. 9 Concesiones y licencias

Estarán sometidas a la obtención de licencia urbanística municipal, las obras realizadas por los titulares de autorizaciones o concesiones otorgadas por la Autoridad Portuaria para la ocupación o utilización del dominio público portuario terrestre.

A tal fin, los interesados presentarán al Municipio la documentación requerida por el planeamiento urbanístico municipal y por el presente Plan Especial, acompañada de la resolución administrativa de la Autoridad Portuaria y del proyecto que ha dado lugar a la citada resolución.

Asimismo, los titulares de autorizaciones y concesiones deberán obtener la licencia municipal de actividad contemplada por la normativa vigente.

SECCIÓN II. NORMAS DE ORDENACIÓN.

Art. 10 Calificación urbanística

A los efectos de la agrupación en zonas de ordenación homogénea, en cuanto a las condiciones de uso y de obras a realizar, el espacio portuario terrestre se divide en los siguientes ámbitos de ordenanza:

ORDENANZA 1.

Alcabre-Bouzas

ORDENANZA 2.

Zona Franca de Bouzas



Este documento forma parte do expediente n.º

-4332/411-
aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO DE EXPERIENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

ORDENANZA 3.

Explanada Norte de Bouzas

ORDENANZA 4.

Terminal de Transbordadores

ORDENANZA 5.

Explanada de Coia

ORDENANZA 6.

Dársenas 1 y 2 de Bouzas y zona de contacto

ORDENANZA 7.

Área dotacional pública de Bouzas

ORDENANZA 8.

Industria naval de Bouzas

ORDENANZA 9.

Orillamar

ORDENANZA 10.

Muelles y Dársenas pesqueras de El Berbés

ORDENANZA 11.

Ámbito central del Puerto

ORDENANZA 12.

Ámbito institucional portuario

ORDENANZA 13.

Puerto Comercial

ORDENANZA 14.

La Lagoa - Ríos



Vigo, 16 ABR 1998

SECRETARIO DE EFICIENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Art. 11 Definiciones

A los efectos de la aplicación de las ordenanzas, cuando se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes:

1. PARCELA NETA EDIFICABLE

Es la superficie de suelo, comprendida entre alineaciones y, en su caso, retranqueos, sobre la cual se puede edificar por reunir las condiciones conforme a la ejecución del planeamiento.

2. MANZANA

Es el conjunto de parcelas comprendidas entre vías o espacios públicos determinados por el Plan.

3. ALINEACION

Es aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres.

4. RETRANQUEO

Es la separación de las edificaciones con respecto a los lindes de la parcela, o a otras edificaciones dentro de la misma parcela, o en parcelas contiguas no separadas por viales. Se medirá perpendicularmente a las alineaciones.

5. RASANTE

Es el perfil longitudinal del eje de una vía.

6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de estas dos unidades de medida:

- a) La distancia métrica vertical desde la rasante de la vía a la que dé frente la edificación, hasta la arista de coronación de ésta.
- b) El número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y las plantas piso y, en su caso, las plantas sótano o semisótano.



Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

7. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Es aquélla que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en número de plantas y/o en metros.

Para los elementos singulares afectos a las instalaciones especializadas en función de su actividad no se limitará la altura.

8. ALTURA DE PLANTA

Es la distancia entre los ejes de dos forjados consecutivos, o entre el nivel de la solera y la cara inferior del tirante de cercha de cubierta de la nave, según los casos.

9. ALTURA LIBRE

Es la distancia desde la superficie del pavimento acabado, hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta, se considerarán equivalentes.

10. SUPERFICIE OCUPADA U OCUPACIÓN EN PLANTA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea. Para el cómputo de la superficie ocupada, no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas. Se medirá en tanto por ciento (%) neto edificable de la superficie de la parcela.

11. SUPERFICIE EDIFICADA

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta, incluida la correspondiente a cuerpos volados cerrados. La superficie total edificada es la suma de todas las plantas.

12. EDIFICABILIDAD

Es la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse como edificabilidad bruta de zona, edificabilidad de manzana o edificabilidad neta de parcela, y su medición será siempre relativa: total en metros cuadrados de superficie edificada dividida por la superficie en metros cuadrados del área de suelo.



13. ESPACIOS LIBRES INTERIORES A LA PARCELA Vigo, 16 ABR 1998

Son aquéllos de uso privativo y comprendidos en el ámbito de la parcela neta, no ocupados por la edificación.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

14. EDIFICACIÓN AISLADA, PAREADA O ADOSADA

Se entiende por edificación aislada aquella edificación, o conjunto de ellas en la misma parcela, que se encuentra(n) separada(s) de otras construcciones por espacios libres.

La edificación pareada es la agrupación formada únicamente por dos edificaciones independientes, adosadas por un muro lateral común.

La edificación adosada es la agrupación formada por edificaciones independientes apoyadas sucesivamente formando hilera.

Art. 12 Normas generales de uso del suelo

1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que en ellos se desarrolle.

En la zona de Servicio del Puerto sólo podrán llevarse a cabo las actividades, instalaciones o construcciones que sean acordes con los usos portuarios y con los fines propios de las Autoridades Portuarias, así como actividades no comerciales, cuando éstas tengan carácter complementario de la actividad esencial del Puerto. También se permiten equipamientos culturales o recreativos, certámenes feriales y exposiciones, siempre que no se perjudique globalmente el desarrollo de las operaciones de tráfico portuario.

Los usos se dividen en autorizados y tolerados, en base a su adecuación principal o complementaria a cada ámbito de calificación, conforme a los fines de la ordenación y a la compatibilidad funcional de la utilización del espacio portuario.

2. Se definen como usos los siguientes:

A. Comercial portuario.

Entendiendo como tal las actividades de estiba, desestiba, carga, descarga, transbordo y almacenamiento de mercancías de cualquier tipo, en volumen o forma de presentación que requieran la utilización de medios mecánicos e instalaciones especializadas en razón de las características del tráfico.

B. Tráfico de pasajeros.

Entendiendo como tal las actividades de embarque o desembarque de personas en los viajes marítimos.



Vigo, 16 ABR 1998

SECRETARIO DA XERAR
Asdo.: FCO. Javier García Martínez

C. Avituallamiento y reparación de buques.

Entendiendo como tal las operaciones de aprovisionamiento de combustible, dentro de los límites que se establecen en cada una de las ordenanzas afectadas por este uso, pertrechado de buques y tripulaciones, y las de mantenimiento y conservación ordinaria de buques a flote.

D. Pesquero.

Comprende las operaciones de carga, descarga, manipulación y subasta de pesca fresca, así como las actividades de mayoristas de pescado, exportadores, compradores, armadores, transportistas y demás agentes portuarios relacionados con la pesca fresca.

E. Náutico-Deportivo.

Comprende las actividades de atraque, fondeo, estancia, avituallamiento, reparación y mantenimiento de embarcaciones de recreo, artesanales de pesca y similares, así como sus dotaciones complementarias.

F. Industria en régimen general.

Comprende las actividades transformadoras, de elaboración y reparación, así como el almacenaje y distribución de productos de elaboración propia y de su gestión al por mayor, que sean autorizables en la zona de servicio del Puerto en atención a la justificación de su localización por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan, o por los servicios que prestan a los usuarios del Puerto.

En particular y para zonas determinadas se distinguen:

F.1. Industria naval.

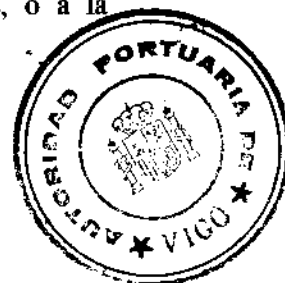
Es aquella actividad de construcción y reparación de buques y de sus componentes mecánicos que requiere su varada e instalaciones específicas.

F.2. Industria en régimen de perfeccionamiento activo.

Es aquella actividad, reglamentada específicamente en la ordenación económica general, autorizable en función del régimen aduanero singular del tráfico internacional de mercancías.

F.3. Industria logística.

Es aquella actividad transformadora vinculada a procesos estratégicos de adición de valor a determinadas mercancías y/o tráficos portuarios, o a la gestión de su intercambio modal.



Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARÍA DE EXPERIENCIA,

Adm. Oficio prior. García Martínez

F.4. Industria frigorífica.

Es aquella actividad transformadora y aprovisionadora de productos y servicios destinados a la conservación de la pesca y productos alimenticios vinculados al tráfico portuario.

F.5. Industria alimentaria.

Es aquel conjunto de actividades especializadas, directamente vinculadas a los procesos primarios de transformación de productos del mar.

G. Oficinas.

Comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a la prestación de servicios administrativos, institucionales, técnicos, de gestión o profesionales directamente vinculados a las actividades portuarias. Integra tanto las actuaciones en que dichas actividades constituyen la función principal, como todas las asociadas a actividades que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

H. Dotacional.

Es el que sirve para proveer a los usuarios del Puerto y, en su caso, a los ciudadanos del equipamiento social que facilite su educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar, y para proporcionar los servicios complementarios propios de la vida urbana.

Los terrenos destinados a dotaciones no portuarias deberán ser cedidos al Municipio o, en su caso, a la Administración correspondiente, previos los trámites legales preceptivos y procedentes en cada caso.

I. Comercial.

Comprende el servicio terciario destinado al suministro de mercancías al público mediante venta al por menor, a la venta de comidas o bebidas para consumo en el local, o a la prestación de servicios personales.

J. Estación de servicio.

Es el correspondiente a toda instalación cuya finalidad sea el suministro de carburantes a vehículos automóviles.

K. Otras actividades portuarias.

Es el correspondiente a toda instalación de carácter administrativo, institucional o privado no incluida en los usos anteriores, cuya prestación deba situarse en la zona de Servicio del Puerto.



Se considerarán asimismo incluidas en este uso las infraestructuras de servicios técnicos complementarias de las actividades portuarias.

10 de febrero 1998
O SECRETARIO DE PREFECTURA,

3. La Autoridad Portuaria administrará la proporción de usos autorizados en relación a los autorizados, teniendo éstos prioridad cualitativa y cuantitativa en ausencia de proporción especificada por las ordenanzas reguladoras.

Los usos comercial portuario y de otras actividades portuarias podrán localizarse en todo el ámbito ordenado por el Plan Especial.

Art. 13 Control ambiental

1. Se prohíben en el ámbito de la zona de servicio los vertidos o emisiones contaminantes procedentes de buques o medios flotantes. Los restos o desechos procedentes de sentinas, lastres, lavado de tanques o bodegas, aceites usados, aguas sucias y demás líquidos o sólidos contaminantes deberán descargarse a tierra y depositarse en los recipientes e instalaciones que determine y localice la Autoridad Portuaria conforme a la reglamentación y recomendaciones técnicas aplicables.

2. Las empresas que realicen actividades industriales de carga, descarga, almacenamiento o distribución de productos contaminantes y las de construcción y reparación naval, deberán disponer en su ámbito de instalaciones para la recepción y tratamiento de productos contaminantes, de residuos petrolíferos y químicos y de aguas de sentinas; asimismo deberán disponer de instalaciones para la limpieza de aceites, grasas y otros productos contaminantes, así como los medios necesarios para prevenir y combatir los derrames.

3. Los vertidos desde tierra al mar serán sistemáticamente suprimidos o controlados en ejecución del Plan de Saneamiento Integral de Vigo. No se permitirán otros vertidos que los autorizables por la Administración competente acordes con la legislación aplicable, de conformidad al régimen jurídico de la legislación de Costas.

Los vertidos a la red de saneamiento municipal tendrán que cumplir lo estipulado en el Plan Especial de Saneamiento Integral de Vigo (PESIV), en cuanto a las características de los mismos, para poder ser tratados en la estación depuradora de aguas residuales. En caso contrario, serán previamente tratados en el interior de la instalación que genere dichos vertidos.

Para los vertidos que se generen en zonas que carezcan de conexión con la red municipal de saneamiento, se deberán establecer sistemas de depuración acordes con la normativa vigente en la materia.



4. Será exigible, en su caso, la evaluación y declaración de impacto ambiental y el establecimiento de medidas correctoras para la tramitación de autorizaciones, concesiones u obras que puedan tener repercusiones negativas sobre la protección del medio ambiente y los recursos naturales, conforme a la L.P.E.M.M., legislación estatal y autonómica aplicable, y directivas de la Unión Europea.

Vº Bº
1998
SECRETARÍA DE REFERENCIA,
Asdo: Fco. Javier García Martínez

5. Se efectuará un estudio técnico para la regeneración de las aguas de la dársena del dique de Coya.

Las actuaciones futuras que impliquen ocupación de superficie de agua, deberán estar plenamente justificadas e irán precedidas de la realización de un estudio de impacto medioambiental, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente.

Art. 14 Ordenación de sistemas

1. Sistema viario.

La definición del sistema viario general y principal, determinada en planos de ordenación, contiene los trazados y características geométricas de la red viaria rodada que garantiza el acceso de vehículos a las distintas zonas del espacio portuario, la relación entre ellas, sus conexiones con el sistema de transporte ferroviario y con los sistemas generales rodados de transporte terrestre.

La definición del sistema viario secundario, contenida indicativamente en planos de ordenación, será adaptada por la Autoridad Portuaria en función de la modulación de agregación y/o desagregación de manzanas y parcelas, manteniendo en todo caso sus principales características geométricas y de unidad en cada zona.

Los espacios viales incorporados a los cantiles, muelles y escolleras serán adaptados con flexibilidad a las necesidades del servicio en cuanto a la incorporación de carriles ferroviarios o de grúas, pantalanes, rampas o terminales de carga, descarga y transbordo; admitiéndose la adaptación del borde o cantil con una holgura de hasta 10 metros.

Para dar una respuesta adecuada a la creciente demanda de tráfico que circula por el sistema viario del Puerto, se autorizan las siguientes actuaciones en el mismo:

- Con carácter general, se permiten las conexiones subterráneas, por carretera, que sean necesarias. Tal es el caso del paso inferior bajo la plaza de las Anclas para facilitar la conexión del Acceso Sur al Puerto con la Avda. de Orillamar; o del paso inferior bajo la glorieta de El Berbés para separar el tráfico "de paso" de la Avda. de Orillamar, de los tráficos que generan el puerto pesquero de El Berbés y la conexión de la citada glorieta con la calle Torrecedeira.



- Agos. 16 de Ato. 1998
O SECRETARIO DE EFICIENCIA,
- Conexión de la Avda. Atlántida con la Punta del Molino, en Alcabre, en el supuesto de que se haga efectiva la previsión de reserva de esa zona para uso náutico-deportivo.
- Construcción de una glorieta en las inmediaciones de las Adorsas, Bouzas, para recoger y canalizar el tráfico que discurra por el Acceso Sur al puerto.
- Construcción de dos glorietas en la Avda. de Orillamar, una en su intersección con la calle Coruña, y otra frente a la entrada de El Berbés.
- Conexión de la glorieta de El Berbés con la calle Torrecedeira.
- Estacionamiento subterráneo bajo la plaza del barrio de El Berbés, en contacto con la Avda. Orillamar.
- Conexión del extremo Este de la calle Arenal con el túnel del Acceso Norte al Puerto desde la autopista A-9.

2. Sistema ferroviario.

La disposición del tendido de vías férreas se adaptará al desarrollo de las actividades y a las necesidades de servicio, y discurrirá a lo largo de la zona de servicio del Puerto donde ya existe, en parte, la reserva de suelo correspondiente, incorporándose preferentemente al sistema viario principal. La Autoridad Portuaria coordinará con la administración ferroviaria la racionalización y mejor utilización de las playas de vías portuarias inmediatas a la Estación de Mercancías. Se recomienda la especialización de la Estación de Guixar para la manipulación de contenedores vinculados al tráfico portuario, así como su directa conexión con los muelles.

Para el trazado de la línea ferroviaria hasta Bouzas se contemplan tres alternativas:

- Túnel para ferrocarril desde la calle Coruña hasta Bouzas.
- Puente sobre las dársenas.
- Trazado superficial de las vías del ferrocarril por el eje de la Avenida Orillamar, y construcción de un túnel para automóviles bajo dicha Avda. Orillamar, desde la calle Coruña hasta Bouzas.

Para la elección de la alternativa más conveniente se realizará un detallado estudio de viabilidad de cada una de ellas, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

3. Aparcamiento.

El Plan determina la posición de áreas de estacionamiento en superficie dimensionados en atención a las necesidades funcionales de desarrollo de las distintas zonas.



Vigo, 18 ABR 1998

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

Asoc. Pro. Vigo García Martínez

El sistema viario principal y secundario interno a las áreas de calificación S₁ y S₂ dimensionado y ordenado para atender al estacionamiento de vehículos y de transporte vinculados a la funcionalidad portuaria y a las necesidades de los usuarios y trabajadores del Puerto. A este objeto se establece con carácter general un standard de una reserva de aparcamiento de 25 m² por cada 100 m² edificados, de los cuales al menos un 50% se ordenarán en el interior de la parcela neta.

4. Espacios públicos y de acceso controlado.

El Plan determina la posición y trazado de áreas portuarias públicas y restringidas, considerando las siguientes modalidades:

- Áreas de acceso público, a las que el acceso es libre.
- Áreas de acceso público controlado, en las que el acceso estará limitado salvo cuando las necesidades de explotación portuaria permitan su libre apertura.
- Áreas de acceso controlado, en las que el acceso sólo estará permitido a personas autorizadas.

SECCIÓN III. NORMAS COMUNES.

Art. 15 Parámetros y determinaciones reguladoras

Las obras a realizar en el ámbito del Plan Especial se adecuarán a los tipos y características definidos en las ordenanzas reguladoras y en los planos de ordenación.

Los parámetros que se establecen son:

- * Alineaciones.
- * Altura máxima y/o nº de plantas.
- * Edificabilidad máxima.
- * Retranqueos.
- * Ocupación máxima.

Art. 16 Alineaciones

Las alineaciones y líneas de edificación exteriores a los viales principales tendrán carácter obligatorio. Al no establecerse esta obligación en relación a la viabilidad indicativa secundaria, y siendo flexibles los mecanismos de agregación y/o desagregación de parcelas y manzanas, la Autoridad Portuaria procurará, no obstante, mantener en lo posible el carácter unitario en cada zona mediante la tipificación de la implantación edificatoria y la regularidad en la parcelación.



Art. 17 Agregación y desagregación de parcelas y manzanas
Control de la edificabilidad

Vigo, 16 ABR 1999

O SECRETARÍA DE EFICIENCIA,

Asdo: Fco. Javier García Martínez

En determinados ámbitos de ordenanza se establece una división en manzanas o parcelas de carácter indicativo.

En estos casos se establecen dos mediciones de la edificabilidad:

- a. La edificabilidad neta sobre la parcela-manzana tipo, que se aplicará a cualquier ámbito de agregación como parámetro regulador.
- b. La edificabilidad bruta de zona, que permitirá el control del techo a medida que se vaya produciendo la ocupación de las parcelas o manzanas.

En este último caso la Autoridad Portuaria administrará el techo, debiendo contabilizar los saldos de edificabilidad que se vayan produciendo a efectos de controlar los parámetros definidos para el ámbito total de la zona, sin perjuicio del correspondiente control urbanístico que deberá llevar a cabo el Ayuntamiento.

Art. 18 Condiciones de la urbanización, las instalaciones, los servicios y la seguridad.

1. La Autoridad Portuaria establecerá los estándares de urbanización aplicables a instalaciones y servicios de infraestructura básica y al tratamiento superficial del suelo urbanizado. Dichos estándares deberán quedar recogidos en los proyectos de las obras a realizar en desarrollo del Plan Especial.

En cuanto a los tipos y calidades de los materiales a emplear, así como los acabados de las construcciones, se respetará la iniciativa de los proyectistas, estableciéndose, a título orientativo, una relación de materiales a emplear según el tipo de construcción, y teniendo en cuenta el carácter industrial de la mayoría de las construcciones, procurando respetar la tipología de las edificaciones del entorno.

En este sentido pueden distinguirse tres tipos principales de obras a realizar: Infraestructuras marítimas, infraestructuras terrestres y edificaciones.

Las obras de infraestructuras marítimas se realizarán en hormigón visto, pilotes y tablestacas metálicas, así como en piedra granítica en paramentos vistos.



Las escolleras serán de piedra granítica, pudiendo realizarse en taludes que no requieran la absorción de la energía del oleaje, colocadas o concertadas.

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN,

En cuanto a las obras de infraestructura terrestre, viales y aceras, los materiales a emplear serán los usuales en este tipo de obras. En las calzadas de viales y explanadas se empleará el hormigón visto, aglomerado asfáltico o adoquines. Las aceras se podrán construir con chapa granítica o baldosa hidráulica, con bordillos de hormigón o de granito.

Por último, en las edificaciones, podemos distinguir dos apartados: fachadas y cubiertas. En fachadas podrán emplearse los materiales usuales en el entorno, tales como piedra granítica, hormigón visto, recubrimientos de mortero, vidrio, madera, etc. En los ventanales se utilizará madera, aluminio lacado, P.V.C., así como hormigón visto, en el caso de las naves. Las cubiertas serán de teja, pizarra, chapa lacada, fibrocemento de color teja o pizarra, chapa de cobre y terrazas planas.

Queda prohibida la utilización en exteriores de bloques de hormigón, salvo los específicamente fabricados para ser vistos, y ladrillo sin revestir.

2. Los ámbitos portuarios sometidos al control y policía de instalaciones, mercancías, y cualesquiera otros bienes, se protegerán con los cierres y demás medidas adecuadas a su función, procurándose en los ámbitos de contacto con el tejido urbano, el tratamiento de transparencia visual, ajardinamiento y arborización acorde con su integración en el paisaje ciudadano.

3. Ninguna construcción o instalación luminosa o acústica, dentro o fuera del ámbito portuario, interferirá con la correcta funcionalidad de los servicios de señalización marítima.

4. Los depósitos de combustible, de una altura superior a 3 metros, previstos en las Ordenanzas deberán estar como mínimo enterrados en un 50% de su altura, excepto en los casos en que por razones técnicas este enterramiento tenga necesariamente que ser menor.

SECCIÓN IV. ORDENANZAS REGULADORAS.

Art. 19 Ordenanza 1 Alcabre - Bouzas

1. Ámbito de aplicación.

Comprende los terrenos, e instalaciones otorgadas en concesión, existentes desde el extremo oeste de la Zona de Servicio del puerto de Vigo (junto a la punta del Molino), hasta la playa ubicada en las inmediaciones de la iglesia parroquial de Bouzas, según se recoge en los correspondientes planos de ordenación.



Vigo, 16 de Agosto de 1998

O SECRETARIO DE LA AGENCIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

2. Usos autorizados y tolerados.

Se autoriza el uso dotacional museístico en los terrenos existentes. Se tolera el uso dotacional en las instalaciones existentes.

Asimismo se prevé una reserva para puerto deportivo en la zona de la Punta del Molino, con las dotaciones de servicios previstos en la legislación vigente.

El acceso será público en todo el ámbito de esta Ordenanza, salvo en las zonas que estén otorgadas en concesión.

3. Ordenación del suelo.

Se prevé la construcción de un paseo marítimo peatonal y de un carril para bicicletas que, a lo largo de la costa, enlace la Punta del Molino con el tramo de paseo marítimo, ya existente, que bordea la concesión otorgada por la Autoridad Portuaria de Vigo al Consorcio de la Zona Franca.

4. Parámetros de edificación.

Se fija una altura máxima de 10 metros. La edificabilidad será, en el puerto deportivo previsto, de 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado con respecto a la superficie que genere. En los edificios dotacionales será de 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado respecto a la superficie ocupada.

Art. 20 Ordenanza 2 Zona Franca de Bouzas

1. Ámbito de aplicación.

Comprende los terrenos e instalaciones otorgados en concesión al Consorcio de la Zona Franca de Vigo, así como el vial portuario que los limita por el Norte, según se recoge en los correspondientes planos de ordenación.

2. Usos autorizados y tolerados.

Se autoriza el uso industrial en régimen de perfeccionamiento activo, y se tolera el de oficinas y el comercial.

3. Sistema viario.

En planos de ordenación se define y ordena el viario principal interior del ámbito, que se complementa en el eje de contacto con la zona de Ordenanza 3 con la determinación de su mediana. A su vez se incorpora la vialidad secundaria en las mismas condiciones geométricas y de sección que la vialidad existente.



Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO DE ORDENANZA,

Asilo Equinifos García Martínez

4. Ordenación del suelo.

Las manzanas delimitadas por el sistema viario, con la excepción de las zonas libres así calificadas, se considerarán superficies netas a efectos de su edificación y podrán ser ocupadas en las condiciones y parámetros definidos en los planos siguientes. En atención a las características particulares de acceso, carga y descarga, no se prescriben las alineaciones o retranqueos, obligándose no obstante a que para cada frente de manzana, la línea de la edificación sea paralela al bordillo y separada de éste al menos 2,5 m., considerándose el espacio resultante como espacio libre de parcela a efectos del cómputo de la edificabilidad neta y como espacio común asociado al viario a efectos de su utilización.

Las manzanas podrán subdividirse en parcelas que tendrán como mínimo 50 m de fondo o el de la semimanzana. Los lindes serán rectos y perpendiculares a las alineaciones viarias.

5. Parámetros de edificación.

La ocupación máxima de la manzana o parcela neta será del 75 % y la edificabilidad neta será de 1,1 m²/m². La altura máxima de las naves será de 10 m y la de las oficinas de 9 metros o bajo y dos plantas.

La edificabilidad bruta de la zona no superará los 0,65 m²/m². La superficie edificada para el uso de oficinas no superará el 25 % del techo edificable en la zona.

Las construcciones no podrán superar en ocupación de superficie el 50% del total del ámbito de ordenanza.

6. Condiciones complementarias.

Las zonas libres resultantes de la ordenación serán tratadas con arbolado y ajardinamiento, regulándose sus condiciones de acceso y uso público en el marco administrativo de la concesión.

Art. 21 Ordenanza 3 **Explanada Norte de Bouzas**

1. Ámbito de aplicación.

Comprende los terrenos que completan el relleno de Bouzas en su área Norte según se delimita en planos de ordenación.



Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO DE ENFERMERIA,
en régimen de INTERVENCIÓN,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

2. Usos autorizados y tolerados.

Se autoriza el uso comercial portuario y el de industria y perfeccionamiento activo. Se toleran el de industria logística, y el de oficinas.

3. Parámetros de edificación.

La ocupación máxima de la manzana o parcela neta será del 75% y la edificabilidad neta de parcela no superará el 1 m²/m².

Las construcciones no podrán superar en ocupación de superficie el 50% del total del ámbito de ordenanza.

4. Condiciones complementarias.

Las restantes condiciones de ordenación se aplicarán análogamente a las definidas para la Ordenanza 2.

En este ámbito se prohíbe la instalación de depósitos de combustible.

Art. 22 Ordenanza 4
Terminal de Transbordadores

En este ámbito se prevé la construcción de nuevos atraques en previsión del desarrollo del tráfico actual, tal como se indica en los correspondientes planos de ordenación. Se autoriza el uso comercial portuario. En el subámbito de la manzana 4A se tolera una ocupación por edificación hasta el 35 %, con una edificabilidad máxima de 0,3 m²/m², y una altura máxima de 10 metros.

Art. 23 Ordenanza 5
Explanada de Coia

1. Ámbito de aplicación.

Comprende los terrenos de relleno apoyados en el Dique de Coia, hasta completar su extensión según se delimita en planos de ordenación.

2. Usos autorizados y tolerados.

Se autoriza el uso de avituallamiento y reparación de buques, y de industria naval. Se toleran los usos de náutico-deportivos, y los de industria frigorífica y alimentaria, y oficinas.



Vigo, 16 APR 1998

O SECRETARIO DE URXENCIA,

3. Sistema viario.

En planos de ordenación se define y ordena el viario principal, que comprende el acceso perimetral, y el acceso transversal a las manzanas. La manzana interior tendrá la consideración de viario secundario, definiendo una modulación básica de manzanas de características geométricas homogéneas en los dos subámbitos en que se divide la explanada.

4. Ordenación del suelo.

Las manzanas delimitadas por el sistema viario, se considerarán superficies netas a efectos de su edificación, y podrán ser ocupadas con las condiciones y parámetros siguientes:

Edificabilidad neta máxima:	0,75 m ² /m ²
Ocupación máxima:	75 %
Altura máxima de nave:	1 planta; 10 m.
Altura máxima de oficinas:	Bajo y una planta, sin rebasar la altura de la nave.
Depósitos de combustible:	2 de 2.500 metros cúbicos cada uno, a los que se aplicarán los parámetros de ordenación de la presente ordenanza.

En el caso de producirse la edificación de unidades menores, se repetirá el tipo de ordenación ya iniciada, con alineaciones longitudinales en sentido norte-sur, calles interiores de 20 m y edificaciones con ancho de 30 metros.

La subdivisión de manzanas requerirá la previa aprobación de proyectos de urbanización de los viales secundarios previstos.

Las dotaciones de equipamiento se producirán sobre un módulo tipo de 20x20 m en planta, con una altura máxima de bajo y 2 plantas; en ellas se toleran los usos comerciales complementarios.

Las construcciones no podrán superar en ocupación de superficie el 50% del total del ámbito de ordenanza.

Art. 24 Ordenanza 6

Dársenas 1 y 2 de Bouzas y zona de contacto

En este ámbito se autorizan los usos de avituallamiento, reparación de buques y de industria logística como principales, tolerándose los usos náutico deportivos, oficinas, comercial, estación de servicio, industria frigorífica y alimentaria y otras actividades portuarias. La edificabilidad y ocupación máxima serán de 0,80 m²/m² y 75 %, respectivamente, sobre parcela neta.



La altura máxima de las naves será de 10 metros, y la de las oficinas de 9 metros o bajo y dos plantas.

Este documento forma parte do expediente n.º

- 4 3 3 2 / 4 1 1 -

No se permite en este ámbito la instalación de depósitos de combustible.

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO D'ALBERGIA,

Art. 25 Ordenanza 7

Área dotacional pública de Bouzas

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Se delimita y regula este ámbito de ordenación al efecto de mejorar las condiciones urbanas del entorno del núcleo de Bouzas con la integración de subámbitos del borde costero y portuario.

Se ordena en dos subzonas definidas en los correspondientes planos de ordenación:

* La situada al este del eje del vial, en contacto con la dársena, en la que se autorizan usos náutico-deportivos, dotacionales e institucionales y servicios portuarios, los cuales deberán ser compatibles con la reserva prevista para el paso del ferrocarril hasta la Terminal de Transbordadores.

Se autoriza una edificabilidad máxima de 0,8 m²/m² y, con respecto a los usos dotacionales, se aplicará la edificabilidad de la ordenanza del PGOU que le corresponda.

* La situada al oeste del eje del vial, en contacto con la reserva viaria del Acceso Sur al puerto, en la que se autorizan exclusivamente usos dotacionales públicos, socioculturales, deportivos y pesquero artesanal. Los espacios no ocupados por las instalaciones dotacionales serán acondicionados como espacios libres públicos.

Art. 26 Ordenanza 8.

Industria naval de Bouzas

1. **Ámbito de aplicación.**

Comprende los terrenos delimitados en planos de ordenación que tienen consolidado de forma mayoritaria el uso de industria naval, y sus instalaciones en régimen de concesión administrativa.

2. **Condiciones de ordenación y usos.**

Se autorizan los usos de industria naval y se toleran los de industria alimentaria, consolidándose las edificaciones e instalaciones existentes.



La zona de la curva de San Gregorio, y el espacio entre el pantalán N° 5 de Orillamar y el atraque Este del espigón de la parcela de concesión n° 131, se destinarán a uso público, acondicionándolos en una anchura mínima de 20 metros y habilitándolos para uso de embarcaciones menores.

Este documento forma parte do expediente n.º
-4332/411-

aprobado DEFINITIVAMENTE con esta data

Vigo, 16 ABRIL 1998

O SECRETARÍA DE PREVENCIÓN,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

Art. 27 Ordenanza 9
Orillamar

1. **Ámbito de aplicación.**

Comprende las manzanas consolidadas entre la calle Jacinto Benavente y la Avda. de Orillamar, así como los muelles y dársenas en el frente marítimo correspondiente a esta zona.

2. **Usos autorizados y tolerados.**

Se autorizan los de industria frigorífica, avituallamiento de buques con el equipamiento actual, oficinas, comercial e industria naval en régimen de taller; y se toleran los usos dotacionales, industria alimentaria y estaciones de servicio.

3.- **Condiciones de edificación.**

Se considerarán consolidadas las alineaciones, las superficies edificadas totales y los usos existentes en el marco de sus concesiones.

4.- **Sistema viario.**

La Avda. de Orillamar y el ámbito de los muelles se mantendrán libres de edificaciones, salvo las auxiliares necesarias para la explotación portuaria, y serán reordenados de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación. Esta Avenida se tratará con mobiliario urbano y ornamentación vegetal.

Art. 28 Ordenanza 10
Muelles y Dársenas Pesqueras de El Berbés.

1. **Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende el puerto pesquero y sus muelles y dársenas con las ampliaciones en ejecución y previstas.

2. **Condiciones de ordenación y usos.**

Este ámbito se ordena para el uso pesquero y para el de industria alimentaria basada en la pesca fresca, consolidándose la Nueva Lonja de Altura y sus edificaciones e instalaciones existentes excepto las lonjas números 1,2,3 y 4.



Vigo, 16 de Abril de 1999
Asoc. FCO. Javier García Martínez
edificio que ubicaba a la antigua Organización de Trabajadores Portuarios, y los dos edificios de departamentos para armadores de la dársena nº 2. O SECRETARIO DE PREVENCIÓN,

En lugar de las edificaciones que no se consolidan podrán construirse otras nuevas siempre que su volumen no sobrepase el de la construcción que se suprima, y que su altura máxima sea de dos plantas ó 10 m. Asimismo, las nuevas edificaciones tendrán planta rectangular, cuya dimensión máxima no superará los 50 m, y respetarán retranqueos mínimo entre edificaciones de 20 m.

Se permite la ocupación del relleno al norte de las dársenas números 3 y 4 en las condiciones geométricas definidas en planos de ordenación, con una ocupación del 90 % y una altura máxima de 1 planta y 10 m; se tolerarán entreplantas con una superficie máxima del 25 % de la ocupación en planta, sin incremento de altura.

Las construcciones no podrán superar en ocupación de superficie el 50% del total del ámbito de ordenanza.

Las superficies de los muelles no ocupadas por instalaciones propias de la Autoridad Portuaria, concesiones, zonas verdes, o viales se destinarán a estacionamiento de vehículos.

3. Sistema viario.

En planos de ordenación se define y ordena el viario principal de acceso a los muelles, así como el de nueva implantación en el relleno al norte de las dársenas números 3 y 4.

Art. 29 Ordenanza 11 **Ambito central del Puerto.**

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los espacios portuarios del borde marítimo del área central de la Ciudad, incluidos en el Convenio de Colaboración suscrito por el Municipio, el Consorcio de la Zona Franca, la Junta del Puerto y Ría de Vigo (hoy Autoridad Portuaria de Vigo), y con el visto bueno del Director General de Puertos, el 2 de Noviembre de 1992, complementado por el suscrito en fecha 19 de Mayo de 1993 por la Xunta de Galicia, la Autoridad Portuaria, el Consorcio de la Zona Franca y el Municipio, para el desarrollo de una actuación urbanística concertada con el objetivo general de mejora de las condiciones de integración urbana de la zona de contacto Puerto-Ciudad.

Este ámbito comprende las realizaciones y proyectos de la actuación conocida como "Abrir Vigo al Mar".



2. Características de las actuaciones a desarrollar y usos.

Vigo, 16 ABR 1988

O SECRETARIO DE PRECINCIA,

Este ámbito se desarrollará mediante los proyectos constructivos concertados entre las distintas administraciones y organismos actuantes, tramitados, en su caso, de conformidad al art. 54-2 y 3 de la L.P.E.M.M., y respetándose los diferentes proyectos y programas, para cada subzona, contenidos en la actuación "Abrir Vigo al Mar". Asimismo, con carácter general, las alturas de las edificaciones incluidas en este ámbito se computarán con arreglo a lo dispuesto en el punto a) del apartado 6 del artículo 11.

A. Muelle de Trasatlánticos.

* Estación Marítima.

Se autoriza la remodelación y reestructuración del edificio existente a fin de destinarlo a usos de tráfico de pasajeros, oficinas de servicios públicos portuarios y dotacional.

* Zona Este del Muelle.

Edificio dotacional de nueva construcción con una superficie en planta no superior a 2.400 m² y una altura máxima de 10 m.

En este subámbito se mantendrán las condiciones de acceso en superficie al muelle de Trasatlánticos en las circunstancias de tráfico de Pasajeros, Buques de Guerra y, puntualmente, de tráfico comercial, estableciéndose con carácter general la peatonalización de la zona.

El muelle de Trasatlánticos prestará servicio a cruceros turísticos, buques de guerra, grandes embarcaciones deportivas y, ocasionalmente, se destinará a usos comerciales portuarios.

B. Muelle de A Laxe.

* Centro recreativo comercial.

Se admitirá el uso dotacional recreativo, y el comercial de servicio al público (arts. 54-2 y 59-1 L.P.E.M.M.), en apreciación de la circunstancia especial de integración entre el muelle y la fachada urbana de Las Avenidas, así como de su relación con el barrio de El Berbés. El programa del edificio, con una superficie total edificada no superior a 14.000 m², y una altura máxima de 17 m., mantendrá las condiciones de acceso portuario en superficie al muelle de Trasatlánticos y dársena de A Laxe, y desarrollará su dotación de estacionamiento en plantas sótano sin interferencia de sus accesos con el transporte público en la fachada de Las Avenidas, estableciéndose la peatonalización del entorno de A Laxe, sin afectar los servicios públicos necesarios para la explotación portuaria.



Vigo, 16 APR 1988

SECRETARÍA DE FINANZAS

El Centro recreativo comercial estará conectado por medio de una pasarela peatonal con el Casco Vello de Vigo. Si la altura de dicha pasarela es suficiente para permitir el paso de transportes especiales portuarios por la calle Cánovas del Castillo, ésta podrá ser desmontada.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

C. Dársena de A Laxe.

La ordenación de esta zona está contemplada en el proyecto de Ordenación del Borde Marítimo del Área Central de la Ciudad de Vigo, actualmente en ejecución. Su desarrollo se efectuará conforme a lo proyectado en la actuación conocida como "Abrir Vigo al Mar". Se autoriza su reforma mediante la demolición de todos los edificios y construcciones existentes en la actualidad, a excepción del edificio social del Real Club Náutico.

* Instalaciones náutico-deportivas.

Se construirá una nueva piscina cubierta, con una ocupación de superficie en planta lo menor posible, detrás del edificio del Real Club Náutico de Vigo, en la zona indicada en planos de ordenación, a fin de dejar libre de edificación el área próxima al cantil y líneas de atraque de la dársena de A Laxe. Se tolerarán usos comerciales integrados en las edificaciones a construir en este ámbito; asimismo, se tolera el uso de industria naval, en régimen de taller, en una superficie máxima de 250 m² y con una altura no superior a 5 m.

Se cataloga, por su interés cultural, el edificio social del Real Club Náutico, dictándose su protección estructural.

* Estación de Ría.

La nueva Estación Marítima de Ría quedará ubicada de acuerdo con lo establecido en planos de ordenación. En particular, se autoriza la construcción de marquesinas ligeras para proteger a los pasajeros que accedan a los barcos.

El futuro local estará dotado de servicios para venta de billetes, sala de espera, consigna de equipajes, y conexiones directas con embarcaciones y con los diferentes modos de transporte. Deberá ubicarse en el centro de gravedad de los atraques, su superficie no superará los 250 metros cuadrados y la altura será de una planta.

D. Paseo Marítimo y Puerto Deportivo.

El frente entre Montero Ríos y los muelles deportivos será ordenado integradamente con predominio de tratamiento ajardinado y estancial, limitándose el acceso de vehículos al servicio exclusivo del Puerto (transportes especiales). El acceso rodado al puerto deportivo se producirá desde la prolongación de Concepción Arenal y desde la prolongación de García Olloqui. En particular, el espacio libre resultante limitado por Montero Ríos, prolongación de García Olloqui y muelles admitirá un tratamiento como plaza urbana con remodelación de las instalaciones turísticas existentes. Se prevé la implantación de un



Vigo, 16 ABR 1998

O SECRETARIO DE PORTUARIA,

estacionamiento subterráneo en el espacio delimitado entre la dársena de Arenteiro y las calles Montero Ríos y prolongación de García Olloqui.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

E. Edificio dotacional.

Sobre el estacionamiento subterráneo recogido en el párrafo anterior, se autoriza la construcción de un edificio para uso comercial, dotacional y de oficinas con una altura sobre la calle Montero Ríos no superior a 4,5 metros, una superficie útil máxima de 1.300 m² y, dado su carácter de construcción singular, una ocupación máxima en planta de 4.600 m², entendida como espacio abierto público.

F. Edificación en el extremo Oeste de los jardines de Las Avenidas.

En este subámbito se autoriza una edificación que servirá de pórtico de acceso a los jardines de Las Avenidas. Asimismo en esta edificación se toleran usos dotacionales y comerciales. Su superficie máxima será de 660 m² y su altura no sobrepasará los 6,50 m.

G. Edificaciones en el extremo Este de los jardines de Las Avenidas.

En este subámbito se toleran diversas edificaciones, tal como se recoge en los planos de ordenación, cuya justificación está en la entrada y salida de peatones al estacionamiento del edificio institucional, la ubicación de los correspondientes ascensores, la salida de humos de los grupos electrógenos del Túnel de Las Avenidas, la ventilación del citado Túnel, salidas de emergencia, entradas al centro de control del túnel, etc... Por último, y a modo de cierre de una pequeña plaza, se tolera una edificación para uso comercial.

La altura máxima de cada una de estas edificaciones será de 4,5 m. y la superficie total de ellas en planta no superará los 120 m².

H. Edificio institucional en el frente del Muelle del Comercio.

En este subámbito se desarrollará una edificación institucional con una superficie total edificada no superior a 12.500 m², una altura máxima de 34 m y un programa de estacionamiento subterráneo complementario para uso público. El tratamiento superficial del entorno no interferirá el acceso peatonal y el transporte rodado al puerto deportivo en la prolongación de Concepción Arenal hacia los muelles, así como la accesibilidad al área institucional.

I. Edificio para cafetería en la plaza de la Estrella.

En el extremo Este de la plaza de la Estrella se autoriza una edificación que conforme el borde oriental de la plaza, a fin de atenuar la presencia de la boca del túnel en el nuevo espacio urbano. Esta edificación habrá de recoger, en una construcción unitaria, los elementos emergentes del aparcamiento subterráneo (acceso peatonal, ventilación, etc.) y podrá asumir usos de garaje o almacenes vinculados a las instituciones que se localizan en la plaza de la Estrella. Sobre la



cubierta accesible de esta edificación, cuya superficie en planta no superará 1.000 m² entendida como espacio abierto público, se tolera un edificio para uso comercial con una superficie en planta de 300 m² y una edificabilidad de 1,5 m²/m². La altura máxima del conjunto no superará los 7,40 metros.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

J. Reordenación del tráfico, del aparcamiento y del transporte público.

Complementariamente a la puesta en servicio del túnel de Las Avenidas y a la realización de las obras de la calle Montero Ríos, con el objeto de conseguir un mayor espacio libre y peatonal, se prevé la reordenación del tráfico y del estacionamiento de vehículos en este ámbito (borde marítimo de la zona central de la ciudad) y su entorno, previo un estudio justificativo que contemple, al menos, la coordinación de los siguientes aspectos:

- a. Intensidades de tráfico previstas.
- b. Necesidades y organización del transporte público urbano.
- c. Reorganización del tráfico en superficie limitándolo a servicios públicos, usuarios del puerto y residentes.
- d. Eliminación del aparcamiento en superficie.
- e. Previsión de acceso excepcional de transportes especiales portuarios.
- f. Previsión de la ordenación del tráfico en superficie en los supuestos de inutilización del paso inferior.

Art. 30 Ordenanza 12
Ambito institucional portuario.

Comprende esta ordenanza la zona consolidada por los edificios de la administración portuaria y administraciones y servicios oficiales complementarios.

En este ámbito se admitirán los usos de oficinas de servicios administrativos e institucionales públicos en las parcelas ocupadas por los edificios existentes. Su altura máxima será bajo y tres plantas, con la excepción de la sede de la Autoridad Portuaria que podrá alcanzar bajo y seis plantas y la del Edificio Institucional que no superará los 34 m. de altura.

Se remodelará la plaza de la Estrella, que constituirá un nuevo espacio abierto público mediante la reorganización del jardín, procurando aminorar el impacto de la presencia de la embocadura del túnel en su extremo Este. Este nuevo ámbito público será ordenado íntegramente con predominio de tratamiento ajardinado y plaza urbana, suprimiendo el aparcamiento en superficie y admitiendo el estacionamiento en garaje. Se establece con carácter general la peatonalización de la zona.



Vigo, 16 ABR 1999

O SECRETARIO DE AGENCIA,

Art. 31. Ordenanza 13
Puerto comercial.

1. **Ámbito de aplicación.**

Comprende el espacio continuo definido exteriormente por las alineaciones de los muelles del Comercio, Transversal, del Arenal y de Guixar, e interiormente por las zonas ferroviarias de contacto con el ámbito de servicio del puerto, y por el ámbito institucional portuario. Este ámbito comprende, además, la zona Oeste del muelle de Trasatlánticos, todo ello tal como se recoge en los correspondientes planos de ordenación.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

2. **Usos autorizados y tolerados.**

En este ámbito, propiamente portuario, se autoriza el uso comercial portuario, el de otras actividades portuarias y el de industria logística, tolerándose el de industria en régimen general restante, el de estación de servicio de prestación exclusiva a usuarios del Puerto, el de oficinas y el de avituallamiento de buques.

3. **Subámbitos de ordenación.**

Se establecen tres subámbitos a los efectos de regulación de la posición de las edificaciones.

13 A. Zona Oeste del muelle de Trasatlánticos.

13 B. De servicio de los muelles del Comercio y Arenal.

13 C. Parcelación sur de Guixar.

13 D. Parcelación norte de Guixar.

4. **Sistema viario y organización.**

Se considerará el definido en planos de ordenación, desde la glorieta de acceso de la Avda. Areal y desde el Acceso Norte al puerto, en Guixar, con servicio a los subámbitos edificables. El resto del sistema se considerará interior y será adaptado en función de la organización de las manzanas.

El muelle Transversal y el frente del muelle de Guixar al exterior de los viarios de acceso se mantendrán libres de edificaciones, salvo las estrictamente necesarias para la explotación del puerto (p.e. caseta de transformador), y se organizará infraestructuralmente atendiendo a las necesidades del servicio. Se zonifica un área de estacionamiento en el área contigua al arranque del muelle Transversal.

En la zona de Servicio exterior al cerramiento del Puerto, se autoriza la utilización del suelo y del subsuelo para la construcción de infraestructuras viarias



Vigo, 16 ABRIL 1998
O SECRETARIO DE PORTUARIA,

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

que contribuyan a la mejora de las comunicaciones terrestres en las inmediaciones del Puerto.

5. Ordenación y parámetros de edificación.

- En la subzona 13 A, se consolidan las edificaciones existentes y se prevé la instalación de un depósito de combustible de 2.500 m³ y cuya altura no sobrepasará los 10 metros. Dicho depósito de combustible se ubicará en el lugar más alejado posible de la zona comercial, respetando las necesidades de la explotación portuaria.

- Para la subzona 13 B se establece una ordenación definida por alineaciones longitudinales con nave tipo de 30 m de profundidad y retranqueos entre naves de 20 m. No se exigirán reservas de estacionamiento. La ocupación será del 80 %. La altura máxima de la edificación será de 10 metros.

- Para la subzona 13 C se establece una ordenación definida por una nave tipo, de desarrollo perpendicular al sistema viario, de 45 x 60 m, con retranqueos laterales mínimos de 20 m. La ocupación de la subzona será del 65 % y la altura máxima de 10 metros.

- Para la subzona 13 D se establece una parcelación tipo de 130 x 40 m modulada en función del trazado orientativo del viario secundario. La parcela tipo podrá ocuparse en su totalidad con una nave de una planta de altura máxima de 10 m, en la que se tolerarán entreplantas con superficie máxima del 25 % para oficinas y servicios. La ocupación de la subzona será del 65 %.

Se prevé la instalación de dos depósitos de combustible de 2.500 m³ cada uno, y cuya altura no sobrepasará los 10 metros.

Las construcciones no podrán superar en ocupación de superficie el 50% del total del ámbito de ordenanza.

6. Ampliación de superficie en la zona de los muelles de Comercio, Transversal y Arenal.

Se prevé el avance del cantil de los muelles de Comercio y Arenal hasta dejar embebido el actual muelle Transversal, tal como se recoge en los planos de ordenación.

7. Terrenos vinculados a la planta empacadora de basuras de Guixar.

Se prevé la inclusión de dichos terrenos en la Zona de Servicio del puerto, una vez hecha la correspondiente modificación del P.G.O.U., y se autoriza su destino a uso comercial portuario, industria logística y otras actividades portuarias, tolerándose el de industria en régimen general y el de oficinas. La ordenación y los parámetros de edificación serán los establecidos para la subzona 13 C.



Art. 32. Ordenanza 14
La Lagoa - Ríos

1. **Ámbito de aplicación.**

Comprende dos zonas separadas por el monte de La Guía.

Por una parte están los terrenos, e instalaciones en concesión, desde el extremo Norte del muelle de Guixar hasta la Punta da Guía. Por otra parte están los terrenos, e instalaciones en concesión, existentes desde el extremo Este de las instalaciones de la E.T.E.A. hasta el extremo Oeste de la playa de Arealonga.

Asdo.: Fco. Javier García Martínez

2. **Usos autorizados y tolerados.**

Se autorizan los usos de industria en régimen general, dotacional y náutico-deportivo.

El acceso será público en todo el ámbito de esta Ordenanza, salvo en las zonas que estén otorgadas en concesión.

3. **Sistema viario.**

La accesibilidad al área de Ríos se resolverá en el ámbito de la zona 4.1 (P.G.O.U.) a través del desarrollo del PERI V.02 determinado por el P.G.O.U. de Vigo.

4. **Ordenación del suelo.**

Cuando sea necesario realizar, en el subámbito de Ríos, nuevas construcciones en zona marítima (líneas de atraque, rampas de varada, etc...), la distancia desde el extremo de éstas a la línea de deslinde de la zona marítimo terrestre, no superará la máxima existente en instalaciones similares ya consolidadas en este subámbito, es decir 230 m para muelles o rampas.

Se prevé una reserva para instalaciones náutico-deportivas en las siguientes zonas: La Lagoa (Monte de la Guía) y "Súa Casa" (próxima a la playa de Arealonga).

Se prevé la construcción de un paseo marítimo peatonal y de un carril para bicicletas que, a lo largo de la costa, discurra entre el límite del término municipal y la primera concesión administrativa. Asimismo, se considera necesaria la realización de un estudio para la regeneración y cuidado de las playas de "A Lagoa", "A Manquiña" y "A Suacasa".



