PONTEVEDRA

Aprobado *definitivamente* el proyecto de *"Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pontevedra"* por Orden de la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de la Xunta de Galicia, del día 18 de diciembre de 1989, publicada en el Diario Oficial de Galicia nº. 9 del día 12 de enero de 1990, en cuya parte dispositiva se establece su entrada en vigor, con las puntualizaciones derivadas de los considerandos de la resolución aprobatoria que deberán tenerse en cuenta en la publicación del texto de las Normas Urbanísticas de conformidad con lo establecido en el art. 70-2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, esta Alcaldía en cumplimiento de lo dispuesto en la citada Orden y ejerciendo las atribuciones que le confiere el art. 24-g) del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, hace público el contenido de la Normativa Urbanística integrante del Plan General aprobado disponiendo la publicación del Texto Integro de las Normas Urbanísticas que en él se contienen.

Pontevedra, 15 de enero de 1990.
EL ALCALDE,
Fdo.: José Rivas Fontán.

454

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PONTEVEDRA

NORMATIVA I

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.
- Cap. 1. Ambito, aplicación, vigencia y revisión del P.G.O.U.
- Cap. 2. Desarrollo del Plan General.
- Cap. 3. Publicidad del Planeamiento.
- Cap. 4. Intervención de la edificación y uso del suelo.
- Cap. 5. Régimen urbanístico del suelo.

TITULO II. USO DEL SUELO. REGULACIONES.
- Cap. 1. Regulación de usos.
- Cap. 2. Regulación del uso de la vivienda.
- Cap. 3. Regulación del uso industrial.
- Cap. 4. Regulación del uso terciario.
- Cap. 5. Regulación del uso de aparcamiento.

TITULO III. SISTEMAS GENERALES.
- Cap. 1. Disposiciones de carácter general.
- Cap. 2. Sistema general viario.
- Cap. 3. Sistema general ferroviario.
- Cap. 4. Sistema general portuario.
- Cap. 5. Sistema general de espacios libres.
- Cap. 6. Sistema general de equipamientos comunitarios.
- Cap. 7. Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.

TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.
- Cap. 1. Red viaria.
- Cap. 2. Red de abastecimiento de agua.
- Cap. 3. Red de evacuación de aguas residuales.
- Cap. 4. Red de suministro de energía eléctrica.
- Cap. 5. Red de alumbrado público
- Cap. 6. Condiciones de los espacios libres.
- Cap. 7. Normas para la supresión de barreras arquitectónicas.

TITULO V. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- Cap. 1. Régimen general.
- Cap. 2. Condiciones de uso.
- Cap. 3. Suelo no urbanizable de protección especial.
- Cap. 4. Suelo no urbanizable común.
- Cap. 5. Núcleos rurales.
- Cap. 6. Regulación de la edificación y usos.
- Cap. 7. Procedimiento.

TITULO VI. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.
- Cap. 1. Determinaciones del Plan General en el suelo urbanizable programado y no programado.
- Cap. 2. Fichas sobre suelos urbanizables.

TITULO VII. REGULACION DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS.
- Cap. 1. Determinaciones generales del suelo urbano.
- Cap. 2. Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general.
- Cap. 3. Casco Histórico.
- Cap. 3 bis. Zona central.
- Cap. 4. Zona intensiva. Ordenación en manzana cerrada.
- Cap. 5. Zona de ordenación abierta y s. urbano de Monteporreiro.
- Cap. 6. Zona extensiva. Vivienda unifamiliar.
- Cap. 7. Zona de industria.
- Cap. 8. Ordenanzas especiales.
- Cap. 9. Actuación por Planes Especiales.
- Cap. 10. Condiciones de las unidades de actuación.
- Cap. 11. Núcleos rurales en suelo urbano.

Cap. 12. Pontesampaio.
Cap. 13. Estríbela.

TITULO VIII. CATALOGO DE EDIFICACIONES EN EL MEDIO RURAL.
DISPOSICIONES FINALES.
PRIMERA.
SEGUNDA.
TERCERA.
DISPOSICIONES ADICIONALES.

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.
Cap. 1. Ambito, aplicación, vigencia y revisión del P.G.O.U.
Art. 1. Naturaleza y ámbito territorial.
Art. 2. Vigencia.
Art. 3. Revisión del Plan.
Art. 4. Modificación del Plan.
Art. 5. Documentos y valor de los mismos.
Cap. 2. Desarrollo del Plan General.
Art. 6. Reglas generales.
Art. 7. Desarrollo en suelo urbano.
Art. 8. Desarrollo en suelo urbanizable.
Art. 9. Desarrollo en suelo no urbanizable.
Art. 10. Desarrollo de los sistemas generales.
Cap. 3. Publicidad del Planeamiento.
Art. 11. Planes Especiales de protección y catálogo.
Art. 12. Carácter público.
Art. 13. Exposición Pública.
Art. 14. Divulgación del Plan General.
Art. 15. Libro registro de planeamiento.
Art. 16. Consulta del planeamiento.
Art. 17. Cédula urbanística.
Cap. 4. Intervención de la edificación y uso del suelo.
Art. 18. Actos sujetos a licencia.
Art. 19. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.
Art. 20. Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.
Art. 21. Caducidad de las licencias.
Art. 22. Licencia condicionada a completar la urbanización.
Art. 23. Alineaciones.
Cap. 5. Régimen urbanístico del suelo.
Art. 24. Régimen urbanístico.
Art. 25. Clasificación del suelo.
Art. 26. Calificación del suelo.

TITULO II. USO DEL SUELO. REGULACIONES.
Cap. 1. Regulación de usos.
Art. 27. Condiciones de uso del suelo.
Art. 28. Actividades y usos genéricos.
Art. 29. Niveles de asignación.
Art. 30. Asignación de usos globales.
Art. 31. Asignación de usos pormenorizados.
Art. 32. Asignación de usos detallados.
Art. 33. Tipos de usos. Conceptos.
Art. 34. Clasificación de los usos genéricos.
Cap. 2. Regulación del uso de la vivienda.
Art. 35. Definición y clases.
Art. 36. Condiciones de las viviendas.
Art. 37. Programa de la vivienda.
Art. 38. Superficies útiles mínimas de las dependencias.
Art. 39. Altura de los techos.
Art. 40. Dimensiones de los huecos de paso.
Art. 41. Aparcamiento.
Cap. 3. Regulación del uso industrial.
Art. 42. Definición y clasificación.
Art. 43. Industrias compatibles con la vivienda. Primera Categoría.
Art. 44. Industrias compatibles con la zonificación residencial. Segunda Categoría.
Art. 45. Industrias que requieren zonificación industrial específica. Tercera Categoría.
Art. 46. Industrias incompatibles con el medio urbano. Cuarta Categoría.
Art. 47. Reglamentación de las actividades.
Art. 48. Regulación del uso.
Art. 49. Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.
Art. 50. Vertidos industriales.
Art. 51. Niveles de industria.
Cap. 4. Regulación del uso terciario.
Art. 52. Definición y clasificación.
Art. 53. Condiciones del uso de hospedaje.
Art. 54. Condiciones del uso de comercio.
Art. 55. Condiciones del uso de oficinas.
Art. 56. Condiciones del uso de salas de reunión.
Cap. 5. Regulación del uso de aparcamiento.
Art. 57. Definición.
Art. 58. Reserva de espacios para aparcamiento.
Art. 59. Previsión de aparcamientos en las edificaciones.
Art. 60. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

TITULO III. SISTEMAS GENERALES.
Cap. 1. Disposiciones de carácter general.
Art. 61. Definición.
Art. 62. Obtención de sistemas generales.
Art. 63. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.
Art. 64. Clases de sistemas.
Art. 65. Licencia Municipal.
Art. 66. Planeamiento especial de los sistemas generales.
Art. 66 bis. Servidumbre Aeronáuticas.
Cap. 2. Sistema general viario.
Art. 67. Definición.
Art. 68. Jerarquía viaria.
Art. 69. Definición de las vías.
Art. 70. Limitaciones de propiedad.
Art. 71. Características de la Red Viaria.
Cap. 3. Sistema general ferroviario.
Art. 72. Definición.
Art. 73. Licencia.
Art. 74. Limitaciones urbanísticas establecidas en suelo urbano ciudad.
Art. 75. Limitaciones establecidas a los márgenes de la zona de viales ferroviarios.
Art. 76. Actuaciones urbanísticas previstas sobre el sistema general ferroviario.
Art. 77. Condiciones de volúmen. Edificabilidad.
Art. 78. Usos permitidos.
Cap. 4. Sistema general portuario.
Art. 79. Definición.
Art. 80. Usos.
Art. 81. Plan Especial.
Art. 82. Antiguo puerto de Pontevedra.
Art. 83. Puerto Deportivo.
Cap. 5. Sistema general de espacios libres.
Art. 84. Definición.
Art. 85. Condiciones de uso.
Art. 85 bis. Relación entre el sistema general de espacios libres y el dominio público marítimo de titularidad estatal.
Art. 86. Parque del Bao.
Art. 87. Plan Especial para parque lineal sobre el río Gafos.
Art. 88. Parque del Lérez.
Art. 89. Salones del Lérez.
Art. 90. Parque de Valdecorvos.
Art. 91. Terrenos de propiedad privada.
Cap. 6. Sistema general de equipamientos comunitarios.
Art. 92. Definición.
Art. 93. Modificación de equipamientos.
Art. 94. Edificabilidad de los equipamientos.
Art. 95. Localización de los equipamientos.
Art. 95 bis. Otros equipamientos.
Cap. 7. Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.
Art. 96. Definición.
Art. 97. Localizaciones.
Art. 98. Protección del trazado de infraestructuras.

TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.
Cap. 1. Red Viaria.
Art. 99. Tipos de vías.
Art. 100. Diseño y trazado.
Art. 101. Condiciones específicas de las calles particulares.
Art. 102. Accesos de las vías particulares a la de carreteras.
Art. 103. Determinaciones referentes a las vías primarias.
Art. 104. Determinaciones referentes al viario secundario.
Art. 105. Condiciones de pavimentación del viario.
Art. 105 bis. Ampliación de caminos existentes.
Art. 106. Calles residenciales.

Art. 107. Aceras y vías de peatones.
Art. 108. Estacionamiento.
Art. 109. Gasolineras.
Cap. 2. Red de abastecimiento de agua.
Art. 110. Condiciones generales.
Art. 111. Dotación.
Art. 112. Suministro.
Art. 1113. Condiciones de diseño.
Cap. 3. Red de evacuación de aguas residuales.
Art. 114. Condiciones generales.
Art. 115. Condiciones de cálculo.
Art. 116. Condiciones de diseño.
Cap. 4. Red. de suministro de energía eléctrica.
Art. 117. Clasificación de la red de energía eléctrica.
Art. 118. Condiciones de la red en suelo urbano.
Art. 119. Condiciones de la red en suelo urbanizable programado.
Art. 120. Condiciones de la red en suelo urbanizable no programado.
Art. 121. Condiciones de la red en suelo no urbanizable.
Art. 122. Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas.
Cap. 5. Red de alumbrado público.
Art. 123. Iluminación.
Art. 124. Condiciones de diseño.
Cap. 6. Condiciones de los espacios libres.
Art. 125. Condiciones de proyecto.
Cap. 7. Normas para la supresión de barreras arquitectónicas.
Art. 126. Condiciones de diseño.

TITULO V. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.
Cap. 1. Régimen general.
Art. 127. Definición.
Art. 128. Categorías.
Cap. 2. Condiciones de uso.
Art. 129. Usos característicos.
Art. 130. Usos permitidos.
Art. 131. Regulación del uso forestal.
Art. 132. Regulación del uso ganadero.
Art. 133. Regulación de usos de producción especial.
Art. 133 bis. Compatibilidad de usos.
Cap. 3. Suelo no urbanizable de protección especial.
Art. 134. Tipos.
Art. 135. Protección paisajística-ambiental y ecológica.
Art. 136. Protección forestal.
Art. 137. Protección de suelos agrícolas de interés.
Art. 138. Protección de implantaciones e instalaciones.
Art. 139. Protección de fincas singulares.
Art. 140. Protección de instalaciones de Defensa. Figueirido.
Cap. 4. Suelo no urbanizable común.
Art. 141. Acciones características.
Art. 142. Edificación de vivienda unifamiliar.
Art. 143. Peligro de formación de núcleo de población.
Cap. 5. Núcleos rurales.
Art. 144. Sistema de núcleos de población.
Art. 145. Núcleos urbanos existentes.
Art. 146. Núcleos rurales tradicionales.
Art. 147. Núcleos rurales de reciente formación.
Art. 148. Criterios utilizados para la clasificación de los núcleos.
Art. 149. Núcleos rurales en suelo urbano.
Art. 150. Núcleos rurales en suelo no urbanizable.
Cap. 6. Regulación de la edificación y usos:
Art. 151. Definición.
Art. 152. Zona de edificación residencial.
Art. 153. Zona de edificación residencial aislada.
Art. 154. Zona de equipamientos.
Art. 155. Suelo de uso industrial.
Art. 155 bis. Industria Escaparate.
Art. 156. Suelo de uso distinto al residencial o de equipamiento.
Art. 157. Edificaciones anejas a las viviendas.
Art. 158. Condiciones estéticas para los núcleos rurales.
Art. 159. Edificaciones con frente a carreteras dependientes de otros organismos.
Art. 160. Condiciones mínimas de la urbanización.
Cap. 7. Procedimiento.
Art. 161. Criterios indicativos para la transformación de núcleos rurales sobre suelo no urbanizable a suelo urbano. Indicadores.
Art. 162. Los Planes Especiales de Mejora del Medio.
Art. 163. Condiciones para el otorgamiento de licencia en l núcleos rurales.
Art. 164. Peligro de formación de núcleo de población.

TITULO VI. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.
Cap. 1. Determinaciones del Plan General en el suelo urbanizable pr gramado y no programado.
Art. 165. Definición y ámbito.
Art. 166. Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable.
Art. 167. Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable no pr gramado.
Art. 168. Aprovechamiento medio. Nivelación.
Art. 169. Determinaciones contenidas en las fichas sobre su los urbanizables.
Cap. 2. Fichas sobre suelos urbanizables.

TITULO VII. REGULACION DEL SUELO URBANO. ORDENAN ZAS.
Cap. 1. Determinaciones generales del suelo urbano.
Art. 170. Definición y ámbito.
Art. 171. Zonas.
Art. 172. Finalidad de la ordenación del suelo urbano.
Art. 173. Actuaciones características en suelo urbano.
Art. 174. Desarrollo del Plan General en suelo urbano.
Art. 175. Cesión de terrenos.
Art. 176. Contribución a los costes de urbanización.
Art. 177. Elección del sistema de actuación.
Art. 178. Distribución de beneficios y cargas.
Art. 179. Aplicación sistemática de contribuciones especiales.
Cap. 2. Ordenanzas de la edificación.
Art. 180. Definición.
Art. 181. Aprovechamiento.
Art. 181 bis. Chaflanes.
Art. 182. Criterios de medición de alturas.
Art. 182 bis. Altura máxima en el T. M.
Art. 183. Planta sótano.
Art. 184. Medianerías.
Art. 184 bis. Ancho de calle propuesto en el P.G.O.U. versus ancho real.
Art. 185. Condiciones de calidad y protección contra incendios.
Art. 186. Condiciones higiénicas de los edificios. Patios.
Art. 187. Dimensión de los patios de manzana.
Art. 187 bis. Patios de manzana. Viviendas.
Art. 188. Anchura de portales.
Art. 188 bis. Edificaciones en esquina.
Art. 189. Retranqueos.
Art. 189 bis. Regulación de parcelas.
Cap. 3. Casco Histórico.
Art. 190. Definición y objetivos.
Art. 190 bis. Zona de respeto.
Art. 191. Condiciones para la redacción del Plan Especial.
Cap. 3 bis. Zona Central.
Art. 191 bis. Definición y objetivos.
Cap. 4. Zona Residencial Intensiva. Ordenación en manzana cerrada.
Art. 192. Definición y objetivos.
Art. 193. Zonas.
Art. 194. Condiciones de ordenación.
Art. 195. Condiciones de uso.
Cap. 5. Zona de ordenación abierta y suelo urbano de Monteporreiro.
Art. 196. Definición y objetivos.
Art. 197. Fichas específicas.
Art. 198. Monteporreiro. Ambito.
Cap. 6. Zona extensiva. Vivienda unifamiliar.
Art. 199. Definición y tipos.
Art. 200. Ambito de aplicación.
Art. 201. Usos permitidos.
Art. 202. Edificabilidad.
Art. 203. Alineaciones y rasantes.
Art. 204. Parcelas mínimas.
Art. 205. Ocupación máxima de parcela.
Art. 206. Artura de la edificación y número de plantas.
Art. 206 bis. Retranqueos.
Art. 207. Aparcamientos.
Art. 208. Cerramientos.
Art. 209. Edificación conjunto en Tipo II.

Art. 210. Condiciones estéticas generales.
Art. 211. Condición adicional.
Cap. 7. Zona de industria.
Art. 212. Definición y objetivos.
Art. 213. Condiciones de edificación.
Art. 214. Alineaciones.
Art. 215. Condiciones para la redacción de Planes Parciales.
Cap. 7 bis. Zona de industria escaparate.
Art. 215 bis. Condiciones de ordenación y edificación.
Cap. 8. Ordenanzas especiales.
Art. 216. Definición y ámbito.
Art. 217. Frente de fachada al Lérez.
Art. 218. Parcelas para equipamientos institucionales en el Parque del Bao.
Art. 219. Zonas verdes en general.
Art. 220. Manzana con frente a la Peregrina.
Art. 221. Actuación en la zona de la Moureira-Corbaceiras. Campo de la Torre.
Art. 222. Protección de arbolado.
Cap. 9. Actuación por Planes Especiales.
Art. 223. Definición y objetivos.
Art. 224. Plan Especial para el conjunto Histórico Artístico. Ambito y objeto.
Art. 225. Plan Especial ámbito ENCE-CELULOSAS y suelo inmediato 1 y 2.
Art. 225 bis. Plan Especial del Puerto.
Art. 226. Plan Especial en Estribela. Manzanas Interiores.
Art. 226 bis. Plan Especial Pontesampaio.
Art. 227. Plan Especial de Medianerías en el suelo urbano de la ciudad.
Cap. 10. Condiciones de las unidades de actuación.
Art. 228. Las unidades de actuación en suelo urbano.
Art. 229. Fichas de las unidades de actuación.
Cap. 11. Núcleos rurales en suelo urbano.
Art. 230. Definición y ámbito.
Art. 231. Tratamiento.
Art. 231 bis. Ordenanza especial.
Cap. 12. Pontesampaio.
Art. 232. Definición y ámbito.
Art. 233. Edificación intensiva.
Art. 234. Edificación extensiva.
Art. 235. Equipamientos.
Art. 236. Fincas singulares.
Art. 236 bis. Plan Especial.
Cap. 13. Estribela.
Art. 237. Definición y ámbito.
Art. 238. Edificación intensiva.
Art. 239. Edificación extensiva grado 1.
Art. 240. Edificación extensiva grado 2.
Art. 241. Planes Especiales de Reforma Interior.

TITULO VIII. CATALOGO DE EDIFICACIONES EN EL MEDIO RURAL.

DISPOSICIONES FINALES.
PRIMERA.
SEGUNDA
TERCERA.
DISPOSICIONES ADICIONALES

TITULO I.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO 1.
Ambito, aplicación, vigencia y revisión del P.G.O.U.

Art. 1. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El Plan General de Pontevedra tiene por objeto la ordenación urbanística integral de la totalidad de los terrenos pertenecientes al municipio de Pontevedra.
2. Su contenido y alcance es el previsto en la legislación vigente de aplicación en Galicia: Texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, Reglamento de planeamiento y Ley 11/

Art. 2. Vigencia.

1. El Plan General entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.
2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, y a los efectos del régimen urbanístico del derecho de propiedad se establece una previsión de vigencia efectiva de cuatro años, durante los cuales los propietarios de suelo urbano susceptible de edificación podrán materializar, con el cumplimiento de los deberes correspondientes, el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan.

Art. 3. Revisión del Plan.

Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión del Plan General, las siguientes:

a) Cuando hayan transcurrido más de 15 años de vigencia, salvo acuerdo en contrario.
b) Cuando consecuencias del cambio de circunstancias económicas o normativas haya dejado de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad.
c) La aparición de usos no previstos al aprobar el Plan de tal importancia que afecten gravemente al destino del suelo.
d) Si en el futuro Celulosas por razones técnicas, económicas u otras, deja de utilizar sus instalaciones de Lourizán, se revisará el Plan recalificándose los terrenos con fines distintos a los industriales.
e) Cuando la tasa de crecimiento demográfico, al finalizar el primer cuatrienio difiera en un 30% por exceso o defecto de las previsiones del Plan a éste respecto, sin que tal disfunción pueda resolverse con la revisión del Programa de Actuación.
f) Si se modificara el ámbito territorial.
g) Si el Ayuntamiento contemplara la revisión antes de que expirara la vigencia efectiva del Plan General, deberá valorar las cargas de indemnización a propietarios de suelo que de ello pudieran derivarse.

Art. 4. Modificación del Plan.

1. Las modificaciones que sobre éste Plan sea necesario introducir deberán estar debidamente justificadas dentro de su marco general coherente.
2. La aprobación de estas modificaciones deberá seguir el trámite previsto legalmente para los diferentes supuestos de alteración de éste Plan, Art. 49 y 50 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias.
3. Dentro de las modificaciones del Plan, hay que señalar las derivadas de la reclasificación de suelo en los núcleos rurales, tal como se explicita en el documento correspondiente.

Art. 5. Documentos y valor de los mismos.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y alcance que se detallan en los números siguientes.
2. La Memoria expresa los analisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y las normas urbanisticas y los planos de ordenación prevalecen éstos últimos documentos.
3. Los planos de información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación existente previa al Plan.
4. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.
5. Las Normas urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
6. El programa de actuación, en el que se establecen:
—Las previsiones especificas concernientes a la realización de los sistemas generales.
—La programación del desarrollo y ejecución del Plan General en

—La programación de las actuaciones de ordenación, cesión de suelo y urbanización en las diferentes unidades de actuación.
—La asignación a los diferentes agentes de la administración de su participación en el P.G.O.U.

7. El estudio económico-financiero establece:
—Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto del Ayuntamiento, como de otros organismos públicos.
—Las necesidades de coordinación del sector público con el privado para la viabilización racionalizada de las inversiones.
—Los parámetros de financiación del sector privado en cada determinación del Plan o actuación urbanística.

8. La documentación integrante del Plan es la siguiente:

A) Estudios previos, documentos de información urbanística y Avance.
Documento 0. Resumen.
Documento I. Infraestructura viaria y del transporte de Pontevedra. Análisis, diagnósis y avance de intenciones.
Documento II. Los servicios urbanísticos existentes. Análisis, diagnósis y avance de intenciones.
Documento III. Análisis socio-económico del T. M.
Documento IV. Análisis geográfico del T. M.
Documento V. Análisis y tratamiento de núcleos rurales.

B) Documentos específicos del Plan.
1. Memoria.
2. El medio Rural I. Su análisis.
3. El medio Rural II. Propuesta de actuación.
4. Programa de actuación y estudio económico financiero.
5. Normativa.

C) Planos de Ordenación.

Contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y, complementarán, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.

El plano de Alineaciones de la Ciudad, a escala 1:1.000 será el documento a considerar para el establecimiento de las mismas, prevaleciendo en caso de dudas sobre cualquier otro.

Las fichas elaboradas manzana por manzana, lo complementan en el caso de establecimiento de las alturas a edificar, pero se subordinan en relación a las diferentes alineaciones.

Con respecto a las determinaciones de calificación de suelo el plano de Usos pormenorizados será el que establezca, con el apoyo de la normativa y ordenanzas las posibilidades de actuación. El de clasificación de suelo E 1:5.000 será el que establezca las clases de suelo.

RELACION DE PLANOS DE ORDENACION

	ESCALAS	N. PLANOS
0- 1. Clasificación y delimitación del suelo del T.M.	1: 5.000	9
0- 2. Estructura orgánica del territorio	1: 10.000	1
0- 3 Usos globales	1: 5.000	1
0- 4. Usos pormenorizados	1: 2.000	3
0- 5. Modelo de la red viaria	1: 5.000	1
0- 6. Trazado y características de la red viaria	1: 2.000	3
0- 7. Viario: Secciones de calles	1: 100 1: 2.000	1
0- 8. Viario: Rasantes de calles	1: 200	4
0- 9. Servicios: Abastecimiento de agua Pontevedra y núcleos rurales	1: 5.000	1
0-10. Servicios: Red de distribución de agua	1: 2.000	3
0-11. Servicios: Saneamiento de Pontevedra y núcleos rurales	1: 5.000	1
0-12. Servicios: Red de alcantarillados	1: 2.000	3
0-13. Servicios: Energía eléctrica	1: 5.000	1
0-14. Gestión del suelo (Uds. Actuación, Stmas. / Generales, S. Urbanizables)	1: 5.000	1
0-15. Actuación por zonas en la ciudad	1: 5.000	1
0-16. Alineaciones. Ordenación ciudad y periferia urbana	1: 2.000 1: 1.000	11 8
0-17. Alineaciones de la Ciudad	1: 1.000	8
0-18. Pontesampaio. Ordenación y alineaciones	1: 2.000	1
0-19. Pontesampaio. Saneamiento	1: 2.000	1
0-20. Estribela. Ordenación y alineaciones	1: 2.000	1

Con independencia de estos planos, en el documento El Medio Rural II. Propuesta de actuación, se incorporan los siguientes planos:

1. Análisis de características de los núcleos rurales
2. Sistema y estructura de núcleos de población.

CAPITULO 2.
Desarrollo del Plan General.

Art. 6. Reglas generales.

1. El desarrollo del Plan General a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos corresponde al ayuntamiento de Pontevedra directamente o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.
2. Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular.
3. El Plan General se desarrollará en suelo urbano, mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior.
4. El Plan General se desarrollará en suelo urbanizable, mediante Programas de Actuación urbanística y Planes Parciales.

Art. 7. Desarrollo en suelo urbano.

En suelo urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos, específicamente determinados se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de urbanización.

También se exigirá la justa distribución de cargas y beneficios.

Art. 8. Desarrollo en suelo urbanizable.

La ordenación se desarrollará en éste suelo, a través de Planes Parciales, que se ajustarán a las siguientes reglas:

a) En suelo urbanizable no programado, será preceptivo la aprobación previa o simultánea de un Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial subsiguiente.
Este tipo de suelo, en tanto no sea objeto de un P.A.U., estará sujeto a las limitaciones del Art. 85 de la Ley del Suelo.

b) En suelo urbanizable programado se desarrollará mediante Planes Parciales.

Art. 9. Desarrollo en suelo no urbanizable.

Las determinaciones generales del Plan General en suelo no urbanizable, serán de aplicación directa e inmediata.

No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones del Plan General, que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

1. Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.
2. Protección de las vías de comunicación.
3. Protección de los bienes culturales radicados en éste suelo.
4. Protección de los espacios agrícolas y forestales.
5. La mejora de los núcleos rurales clasificados en éste suelo.
6. La mejora del medio rural.
7. La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.
8. La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

Art. 10. Desarrollo de los sistemas generales.

1. Los sistemas generales podrán ser objeto de Planes Especiales que tendrán por finalidad la regulación pormenorizada de dichos sistemas y el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.
2. El planeamiento especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los diferentes sistemas.

Art. 11. Planes Especiales de Protección y Catálogo.

1. En desarrollo del Plan General para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y de las edificaciones de interés histórico-artístico, se elaborará un Plan Especial de protección con el alcance y contenido que señala el art. 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en el plazo más breve posible.
Así mismo, se redactará un catálogo de acuerdo con lo previsto en los artículos 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento.
2. La inclusión de un edificio o construcción en el catálogo implica la prohibición de demolerlo, transformarlo o cambiar las características de la edificación o de su entorno ambiental. Sólo podrán realizarse obras de restauración y conservación, y establecerse los usos adecuados a los valores que pretenden protegerse.

CAPITULO 3.
Publicidad del Planeamiento.

Art. 12. Carácter público.

El Plan General, los Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Estudios de detalle, y Proyectos con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento de Pontevedra.

Art. 13. Exposición pública.

Todo documento urbanístico que debe ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones técnicas y ambientales que permitan la comprensión de sus determinaciones por persona no técnica ni perita en la materia.

Art. 14. Divulgación Plan General.

1. El Ayuntamiento facilitará la reproducción de los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del PLan General, con la finalidad de que puedan ser expendidos, a precio asequible, a todo ciudadano interesado en ello.
2. El Ayuntamiento facilitará la obtención de un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones a los Colegios Oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, a los Colegios Profesionales tutores del visado de proyectos regulados por este Plan, así como a las asociaciones ciudadanas legalmente reconocidas que participen habitualmente en actividades de índole urbanística.

Art. 15. Libro registro de planeamiento.

En el ayuntamiento se llevará un libro-registro, debidamente autentificado, en el que se enscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los diferentes instrumentos urbanísticos.

También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que lo afectaren.

Art. 16. Consulta del planeamiento.

El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar completo de los diferentes instrumentos de Planeamiento definitivamente aprobados a disposición de los ciudadanos que deseen efectuar consulta.

Para ello establecerá, asimismo, un local y horario adecuado a tal fin.

Art. 17. Cédula urbanística.

De acuerdo con la Ley 11/1985 de 22 de Agosto, de adaptación de la del Suelo a Galicia, el Ayuntamiento de Pontevedra creará en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de éste Plan General, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes en suelo urbano y urbanizable.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 4.
Intervención de la edificación y uso del suelo.

Art. 18. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas en dicho artículo y realizadas en el ámbito territorial de éste Plan.

Art. 19. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados con el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público, administradoras de bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del T. M., estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley de Suelo y artículo 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 20. Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a la dispuesto en la legislación de régimen local.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estética, higiénicas o de otra naturaleza, previstas en las presentes normas.

Art. 21. Caducidad de las licencias.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un periodo igual o superior al señalado.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. En el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma, que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

Art. 22. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 23. Alineaciones.

Previamente a la solicitud de licencia de nueva planta, vallado o parcelación, deberá solicitarse el deslinde de los terrenos con los espacios públicos de todo tipo.

La solicitud de alineaciones y rasantes irá acompañada por triplicado de un plano de situación de los terrenos a escala 1:2.000 y un plano a escalas 1:100 y 1:200 del solar con todos sus datos.

CAPITULO 5.
Régimen urbanístico del suelo.

Art. 24. Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo, de conformidad con lo previsto en los artículos 12, de la Ley del Suelo, y, 19 del Reglamento de Planeamiento, se define a través de:

1. La clasificación del suelo en sus distintos tipos.
2. La determinación de la estructura general y orgánica del territorio.
3. La calificación del suelo, con la división en zonas, sectores, y unidades de actuación.
4. El señalamiento de las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, arqueológicos y de carácter histórico-artístico.

Art. 25. Clasificación del suelo.

1. El territorio ordenado por éste Plan se clasifica, a los efectos de régimen jurídico de suelo y de conformidad con lo establecido en los art. 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable en sus dos categorías de programado y no programado, y, Suelo no Urbanizable.

   En el Plano núm. 1 aparece la clasificación del suelo del T. M.
2. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.
3. En la revisión cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General, únicamente se podrá incorporar suelo urbanizable no programado al programado, en el supuesto de que los suelos que compongan el primer cuatrienio hayan sido ordenados en sus tres cuartas partes y que los Planes Parciales formulados en desarrollo de las previsiones del Plan General se encuentren en estado de ejecución material de sus determinaciones.
4. El suelo no urbanizable de núcleos rurales tradicionales podrá pasar a urbano de acuerdo con el procedimiento establecido en el documento El Medio Rural II. Propuesta de Actuación, y mediante la modificación del Plan General.
5. El suelo no urbanizable se diferenciará asimismo, en común y de protección especial, y de núcleos rurales en ese suelo.

Art. 26. Calificación de suelo.

1. Implica la asignación al mismo, mediante la técnica de la zonificación de aprovechamientos concretos, determinados en sus usos e intensidad.

En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio municipal, distinguiremos los sistemas y zonas.

2. Los sistemas tienen un objetivo colectivo e interés general, y serán regulados específicamente en otro título de ésta normativa.
3. Las zonas son áreas sometidas a un régimen uniforme en el que los particulares, de acuerdo con éste Plan, pueden ejercer sus facultades dominicales una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria.

   Las zonas pueden asimismo subdividirse.
4. En suelo urbanizable programado, el Plan establece los sectores como unidades urbanísticas integrales, que se desarrollarán a través del planeamiento parcial.

TITULO II.
USO DEL SUELO.

CAPITULO 1.
Regulación de usos.

Art. 27. Condiciones de uso del suelo.

1. El uso de los terrenos estará condicionado a lo establecido con el Plan General, así como a los Planes que lo desarrollen.
2. Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación de sus actividades, la regulación de sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

Art. 28. Actividades y usos genéricos.

Se establecen con la Ley las siguientes clases de actividades y usos genéricos del suelo:

a) Residencial.
b) Industrial.
c) Terciario.
d) Instituciones.
e) Equipo comunitario (Equipamiento).
f) Espacios libres.
g) Sistemas generales de comunicación y otras infraestructuras.

Art. 29. Niveles de asignación.

1. Se establecen tres niveles de asignación de usos: global, pormenorizado y detallado, correspondientes con los niveles de ordenación de tipo general, parcial y de detalle.
2. Los tres niveles de asignación, serán en todo caso, compatibles.
3. El presente Plan General establece la asignación global, en suelo urbano y urbanizable, y la asignación pormenorizada en suelo urbano. Recogiéndose asimismo en este suelo, los usos de la edificación individual existente, como asignación detallada de usos.

Art. 30. Asignación de usos globales.

En el plano de Calificación del Suelo: Uso Globales, incluído en el presente Plan General, se establecen en desarrollo de los usos genéricos, los distintos tipos de usos globales y su distribución por sectores, o zonas suma de ellos.

Estos usos vienen regulados por su norma correspondiente.

Art. 31. Asignación de usos pormenorizados.

En el plano de Calificación del Suelo: Usos pormenorizados, incluido en el presente Plan General, se establecen en desarrollo de la calificación global, los distintos usos pormenorizados para el suelo urbano.

Estos usos vienen regulados por su ordenanza correspondiente.

Art. 32. Asignación de usos detallados.

Los usos detallados son los usos en que se dividen los pormenorizados para su asignación concreta a las parcelas edificables o a los edificios.

Art. 33. Tipos de usos, conceptos.

Por su idoneidad para su localización, un uso, puede ser dominante, complementario, compatible o prohibido.

a) Uso dominante, es aquél de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.
b) Uso complementario, es el vinculado al dominante como consecuencia de la propia legislación urbanística.
c) Uso compatible, el que coexiste con el dominante, manteniendo ambos sus características.
d) Uso prohibido, el que debe [illegible]

Art. 34. Clasificación de los usos genéricos.

1. Residencial.

   Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. Se incluyen dentro de éste uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25 por 100 de la superficie de ésta.

   Tipologías:

   a) Unifamiliar.

      Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la propiedad. Puede distinguirse entre aislada, pareada o adosada formando conjuntos.

   b) Plurifamiliar.

      Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.
2. Industrial.

   Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

   Se incluyen en éste uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.
3. Terciario.

   Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes.
4. Instituciones.

   Comprende todos los terrenos y edificaciones correspondientes a órganos de las diferentes administraciones. (Diputación, etc.).
5. Equipo comunitario. (Equipamiento).

   Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público.

   Aparece subdividido en Docente y Asistencial-Cultural, incluyendo los distintos tipos.
6. Espacios libres.

   Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería (zonas verdes), así como aquéllos otros que sin serlo, están destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. Se caracteriza por su condición inedificable.
7. Sistemas generales de comunicación y otras infraestructuras.

   Comprende el conjunto de elementos y espacios reservados para las diferentes comunicaciones y la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, residuos sólidos y electricidad.
8. Defensa Nacional.

   Comprende las distintas instalaciones existentes dentro del T. M. de Pontevedra. Se clarificarán de acuerdo con el art. 8 del Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975 de 12 de Marzo, en cinco grupos, a los efectos de las diferentes limitaciones a los efectos de su seguridad.

CAPITULO 2.
Regulación del uso de vivienda.

Art. 35. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   a) Vivienda unifamiliar.
   b) Vivienda plurifamiliar.
3. Según el régimen jurídico a que esté sometida se distinguirán:

   a) Vivienda de protección oficial.
   b) Vivienda libre.

Art. 36. Condiciones de las viviendas.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, y para lo cual todas las piezas habitables o estancias tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios. El hueco de superficie no será menor que 1/8 de la superficie en planta de la estancia.

   Al menos una de las estancias recaerá sobre calle, espacio libre privado en contacto con la vía pública, siendo el ancho mínimo no inferior a 3,6 m.
2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto [illegible]

Art. 37. Programa de la vivienda.

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Se podrá asimismo realizar, en algunos casos, apartamentos regulados en el artículo siguiente.

Art. 38. Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de las viviendas habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor 18 m². para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m². para vivienda de más de tres dormitorios.
2. Cocina = 6 m².
3. Lavadero = 2 m².
4. Dormitorios = 10 m²., para dormitorios dobles, y, 6 m². para dormitorios simples.
5. Baño = 3 m².
6. Aseo o retrete = 1,10 m².
7. Salón-comedor-cocina-dormitorio = 28 m². (apartamento).
8. Salón-comedor-cocina = 22 m². (apartamento).

Art. 39. Altura de los techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 cm., al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 cm., en el resto.
2. En piezas situadas en aprovechamiento bajo cubierta, no podrá existir en ningún punto de las mismas, alturas libres inferiores a 1,50 m., no computándose como superficie útil.

Art. 40. Dimensiones de los huecos de paso.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0.85 m.

Art. 41. Aparcamiento.

Los edificios destinados a vivienda contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda. Se exceptúan aquellas parcelas que por sus condiciones de forma, o por la especiales características del subsuelo, sea manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, no obligándose en estos casos al aparcamiento en planta baja.

CAPITULO 3.
Regulación del uso industrial.

Art. 42. Definición y clasificación.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. Las normas reguladoras que se contienen en éste epígrafe, tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos.

   De acuerdo con ello, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. Industrias compatibles con la vivienda.
2. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
3. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Industrias incompatibles con el medio urbano.

Art. 43. Industrias compatibles con la vivienda. 1 Categoría.

Se definen como tales, aquéllas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. si es planta alta y 20 Kw. si es en planta bajo o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas, y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de ésta categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incomodas" para la vivienda, y por tanto, no clasificables en esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como, instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en ésta categoría industrial, aún cuando por su volumen, o por las molestias y peligro que supongan, superen a los fijados para ésta categoría siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2 categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en ésta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de ésta 1ª. categoría.

Art. 44. Industrias compatibles con la zonificación residencial. 2ª. categoría.

Se incluyen en ésta categoría las industrias, que sin ser insalubres, nocivas, ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas, con dominio del uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en ésta categoría, es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de la determinación de ésta categoría, se entenderá que son "insalubres" aquéllos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verter en el suelo contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en ésta categoría, cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de suelo urbano y sectores de urbanizable.

Art. 45. Industrias que requieren zonificación industrial específica. 3ª. categoría.

Pertenecen a ésta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso, que no sea industrial. Comprende la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad les hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en ésta categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Art. 46. Industrias incompatibles con el medio rural. 4ª. categoría.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra, derivada de la aplicación del Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Se incluye aquí, así mismo, aquéllas que por su propia naturaleza (ej. planta de asfaltos o similares) se tienden a localizar en el medio rural. Para ello será necesario un estudio de impacto previo, que garantice una localización apta. Estará sometida a la excepcionalidad.

Art. 47. Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas", o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en éste capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias de cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de éstas Normas, y de la capacidad para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de éstas normas y en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Art. 48. Regulación del uso.

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas de suelo urbano, y sectores del urbanizable, se regula en las normas específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 25% de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
4. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h., el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA, al ruido del fondo, entendiéndose por tal, el ambiental sin los valores punta accidentales.

Art. 49. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia, se eliminen o reduzcan las causas justificables de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en éste Plan General, podrá considerar a ésta actividad como de categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión de la categoría inferior y en el plazo que se otorque al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrán ser superiores, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento clausurará inexcusablemente de la actividad no permitida según las Normas generales.

Art. 50. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

En el caso de ENCE-CELULOSAS y TAFISA, sus vertidos se conectarán, previo tratamiento adecuado a la red general de saneamientos que se propone para la ciudad, a través de colectores paralelos a la ría y que a través de un emisario verterán lejos de la línea litoral.

Art. 51. Niveles de industria.

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria segun el tamaño.

a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².
b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

CAPITULO 4.

Regulación del uso terciario.

Art. 52. Definición y clasificación.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intervención financiera u otras, seguros, etc.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
   a) Hospedaje.
   b) Comercio.
   c) Oficinas.
   d) Salas de reunión.

Art. 53. Condiciones del uso de hospedaje.

Se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial.

Art. 54. Condiciones del uso de comercio.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, ésta se tendrá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a venta y los espacios de circulación, así como cafeterías y probadores. Se excluyen, expresamente, las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. En ningún caso, la superficie de venta será menor de 10 m², y no podra servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
3. En los locales comerciales de superficie inferior a 750 m², todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de un metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
4. En los locales de mayor superficie, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras, con una anchura igual que el resto de los recorridos.
5. El número de escaleras permitirá la evacuación del local en caso de incendio.
6. En edificios de uso exclusivo, la altura libre será igual o superior a 3 m. En edificios mixtos de otro uso, cumplirán lo establecido en la ordenanza de aplicación.
7. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
8. En ningún caso, los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En agrupaciones comerciales contará la instalación conjunto de aseos, manteniendo el número de condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
9. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie comercial. Se exceptúan aquellas parcelas en que por sus condiciones de forma, o por las especiales características del subsuelo, sea manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, no obligándose en estos casos al aparcamiento en planta baja.
10. Cuando la superficie de venta alcance los 1.000 m²., se dispondrá, dentro del local, de una dársena de carga y descarga con una altura libre mínima de 3,40 m., que se aumentará en una unidad por 1.000 m². o fracción superior a 500.
11. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso, independiente desde la vía pública, o desde un zaguán situado en planta baja.
12. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3,60 m.
13. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales, con superficie de venta superior a 1.500 m²., requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria, la estructura comercial de la zona y el medio ambiente.

Art. 55. Condiciones del uso de oficinas.

1. Cuando las determinaciones hagan referencia a la superficie útil, se entenderá por tal, la adscrita a locales de trabajo.
2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos 1,20 m.
3. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público, será de 82,5 cm.
4. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo, será de 3 m. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m². útiles, un retrete y un lavabo; por cada 200 m². más, o fracción superior a 100, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
6. En ningún caso podrán comunicar los aseos directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
7. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
8. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie útil de oficina. Se exceptúan aquellas parcelas

en que por sus condiciones de forma, o por las especiales características del subsuelo, sea manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, no obligándose en estos casos al aparcamiento en planta baja.

9. Los despachos profesionales anexos a vivienda del propietario se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Art. 56. Condiciones del uso de salas de reunión.

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Título I. Capítulo I. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo, en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 m². de superficie útil.

CAPITULO 5.
Regulación de uso de aparcamiento.

Art. 57. Definición.

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

Art. 58. Reserva de espacios para aparcamientos.

1. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de este y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
2. a) En particular, los Planes Parciales en suelo urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que cada uno establece, el siguiente artículo en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento.
   b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers, y otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.
   c) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean.
   d) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladoras de las Unidades de Actuación, en suelo urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en éste artículo para los Planes Parciales en suelo urbanizable programado, y en el siguiente para el suelo urbano.
3. Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcameintos.
   a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2, se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2, se computará como un espacio más de aparcamiento.
   b) Los espacios de estacionamiento exigidos por éstas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de ésta regla aquéllas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por éste Plan General, o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.
   c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de largo.
   d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
   e) Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de int grarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localiza A éstos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardir ría, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que asegur ésta integración.
   f) En las áreas de aparcamiento se prohibe todo tipo de activid relacionada con la reparación.

Art. 59. Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyect las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, en el i terior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, incl das rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.
2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son l siguientes:
   a) Edificios de viviendas.
   Una plaza por cada vivienda.
   Se exceptúan aquellas parcelas que por sus condiciones de for y superficie, dan frente a calles con calzada sin tráfico rodad tengan fachada inferior a 10 m. o por las especiales caracterís cas de subsuelo, sea manifiestamente inviable la implantación aparcamiento.
   b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, banc y similares.
   Una plaza de garaje por cada 100 m². de superficie útil dedicad oficina o despacho.
   c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio por menor y grandes almacenes.
   Cuando la superficie comercial, exceda de 400 m². habrán de co tar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superfi construida.
   d) Industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso i dustrial.
   Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m con el mínimo de una plaza por cada 100 m². de superficie útil.
   e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espect culos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y l cales análogos.
   Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento p cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localid des.
   f) Hoteles y residencias.
   Las reservas mínimas serán las siguientes:
   —Instalaciones de 5 estrellas: Una plaza por cada 3 habitacione
   —Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 5 habitacione
   —Instalaciones de 2 estrellas: Una plaza por cada 6 habitacione
   g) Clínicas, sanatorios y hospitales.
   Una plaza de garaje por cada 2 camas.
   h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos.
   Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m²., e establecimientos de más de 1.600 m².
   i) Centros de mercancías.
   Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 emplec más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado e laempresa.
3. Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia d espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor a 4 plaza podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el oto gamiento de la licencia de edificación.
4. En todo uso legalmente permitido en los proyectos de edificaci las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida p el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por Ayuntamiento.

Art. 60. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

1. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de ve hículo a que se destina, se establece en:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales ligeros	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será de 25 m². por plaza.
3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el 15% de su plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
5. Los garajes dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de un espacio mínimo de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
6. No se autorizarán accesos a garajes en las siguientes situaciones:
   a) A menos de 5 m. del borde de fachada en los edificios en esquina.
   b) A distancia menor de 12 m. de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10 m., y otros lugares de baja visibilidad.
7. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva del 14%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
8. Los garajes de menos de 600 m^2., pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de éstos garajes de menos de 600 m^2, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m., y en los de menos de 200 m^2., sea superior éste acceso a 3 m., debiendo establecer una diferencia a nivel de 10 cm. entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 60 cm.
9. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
11. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 2,20 m. medidos en cualquier punto de superficie.
12. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m.
13. Los garajes subterráneos contarán con patinillos o chimeneas de ventilación de su exclusivo uso.
14. La ventilación forzada permitirá una renovación de 6 volúmenes hora.
15. La evacuación de los sumideros de garajes contará con un sistema de separación de grasas y lodos.
16. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación, habrán de ser resistentes al fuego durante 3 horas, o estar debidamente protegidos con material aislante.
17. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
18. Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático resistentes a la temperatura durante 90 minutos y estancas al humo.
19. La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia, en los locales de más de 2.000 m^2., con un nivel mínimo de 5 lux. En los de más de 6.000 m^2., además, existirá una señalización luminosa en el suelo.
20. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 kilos de nieve carbónica o, preferentemente, polvo seco, de forma que correspondan 4, como mínimo, por cada 500 m^2. de superficie de local o fracción. Están exentos de ésta obligación los garajes de viviendas unifamiliares.
21. Se instalará en cada 500 m^2 de superficie o fracción superior a 250 m^2., un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

    Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorver cualquier derrame de gasolina o grasas.

TITULO III.
SISTEMAS GENERALES.

CAPITULO 1.
Disposiciones de carácter general.

Art. 61. Definición.

Los sistemas generales, son el conjunto de elementos terrenos y edificaciones de ámbito general que relacionados entre si, forman parte integrante de los distintos sistemas definidos en el art. 25.1, del Reglamento de Planeamiento y, como tales, aparecen identificados en los planos de ordenación y memoria del P.G.O.U.

Art. 62. Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales, se obtendrán para uso y dominio públicos, mediante avenencia o expropiación.

Se exceptúan de ésta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de éste Plan, son de dominio y uso público.

Asimismo, los suelos de sistema general, que figurasen comprendidos en parte (caso del Parque y Plan Parcial de Valdecorvos) dentro de suelos urbanizables, serán de cesión gratuita.

Art. 63. Sistemas de titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 64 de la Ley del Suelo.
2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión de dominio público, respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de éste Plan.
   Este sería el caso del Parque del Bao, en donde se autorizan enclaves de equipamientos sobre parcelas ajardinadas, compatibles con el resto del suelo.

Art. 64. Clases de sistemas. SEGUN

El P.G.O.U. califica los suelos destinados a sistemas generales en los siguientes:

1. Sistema general de comunicaciones, está formado por los siguientes elementos:
   a) Sistema viario.
   b) Sistema ferroviario.
   c) Sistema portuario.
   d) Sistema de espacios libres.
   e) Sistema de equipamiento comunitario.
   f) Sistema de infraestructuras básicas y servicios.
   g) Zona marítimo-terrestre.

Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales.

Art. 65. Licencia Municipal.

Todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general, estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Los actos que se realicen por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales, estarán igualmente sujetas a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 66. Planeamiento especial de los sistemas generales.

El sometimiento de determinados sistemas generales a Plan Especial previo a su ejecución, no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y de Obras, con que habitualmente se abordan de modo directo éstas actuaciones.

En el desarrollo del presente Plan podrán incorporarse nuevos Planes Especiales cuando exista complejidad en la realización de los sistemas.

Art. 66 bis. Servidumbres Aeronáuticas.

Estando el municipio de Pontevedra bajo la influencia de ciertas servidumbres aeronáuticas procedentes del Aeropuerto de Peinador en Vigo, cualquier uo o instalación futura, relacionado con dichas servidumbres, que pretenda localizarsen en el Municipio, deberá preceptivamente incorporar al expediente administrativo la documentación justificativa del cumplimiento de dichas servidumbres.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
5. Los garajes dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de un espacio mínimo de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
6. No se autorizarán accesos a garajes en las siguientes situaciones:
   a) A menos de 5 m. del borde de fachada en los edificios en esquina.
   b) A distancia menor de 12 m. de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10 m., y otros lugares de baja visibilidad.
7. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva del 14%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
8. Los garajes de menos de 600 m^2., pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de éstos garajes de menos de 600 m^2, podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m., y en los de menos de 200 m^2., sea superior éste acceso a 3 m., debiendo establecer una diferencia a nivel de 10 cm. entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 60 cm.
9. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
11. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 2,20 m. medidos en cualquier punto de superficie.
12. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m.
13. Los garajes subterráneos contarán con patinillos o chimeneas de ventilación de su exclusivo uso.
14. La ventilación forzada permitirá una renovación de 6 volúmenes hora.
15. La evacuación de los sumideros de garajes contará con un sistema de separación de grasas y lodos.
16. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación, habrán de ser resistentes al fuego durante 3 horas, o estar debidamente protegidos con material aislante.
17. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
18. Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático resistentes a la temperatura durante 90 minutos y estancas al humo.
19. La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia, en los locales de más de 2.000 m^2., con un nivel mínimo de 5 lux. En los de más de 6.000 m^2., además, existirá una señalización luminosa en el suelo.
20. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 kilos de nieve carbónica o, preferentemente, polvo seco, de forma que correspondan 4, como mínimo, por cada 500 m^2. de superficie de local o fracción. Están exentos de ésta obligación los garajes de viviendas unifamiliares.
21. Se instalará en cada 500 m^2 de superficie o fracción superior a 250 m^2., un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

    Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorver cualquier derrame de gasolina o grasas.

TITULO III.
SISTEMAS GENERALES.

CAPITULO 1.
Disposiciones de carácter general.

Art. 61. Definición.

Los sistemas generales, son el conjunto de elementos terrenos y edificaciones de ámbito general que relacionados entre si, forman parte integrante de los distintos sistemas definidos en el art. 25.1, del Reglamento de Planeamiento y, como tales, aparecen identificados en los planos de ordenación y memoria del P.G.O.U.

Art. 62. Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales, se obtendrán para uso y dominio públicos, mediante avenencia o expropiación.

Se exceptúan de ésta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de éste Plan, son de dominio y uso público.

Asimismo, los suelos de sistema general, que figurasen comprendidos en parte (caso del Parque y Plan Parcial de Valdecorvos) dentro de suelos urbanizables, serán de cesión gratuita.

Art. 63. Sistemas de titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 64 de la Ley del Suelo.
2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión de dominio público, respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de éste Plan.
   Este sería el caso del Parque del Bao, en donde se autorizan enclaves de equipamientos sobre parcelas ajardinadas, compatibles con el resto del suelo.

Art. 64. Clases de sistemas. SEGUN

El P.G.O.U. califica los suelos destinados a sistemas generales en los siguientes:

1. Sistema general de comunicaciones, está formado por los siguientes elementos:
   a) Sistema viario.
   b) Sistema ferroviario.
   c) Sistema portuario.
   d) Sistema de espacios libres.
   e) Sistema de equipamiento comunitario.
   f) Sistema de infraestructuras básicas y servicios.
   g) Zona marítimo-terrestre.

Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales.

Art. 65. Licencia Municipal.

Todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general, estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Los actos que se realicen por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales, estarán igualmente sujetas a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 66. Planeamiento especial de los sistemas generales.

El sometimiento de determinados sistemas generales a Plan Especial previo a su ejecución, no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el Proyecto de Urbanización y de Obras, con que habitualmente se abordan de modo directo éstas actuaciones.

En el desarrollo del presente Plan podrán incorporarse nuevos Planes Especiales cuando exista complejidad en la realización de los sistemas.

Art. 66 bis. Servidumbres Aeronáuticas.

Estando el municipio de Pontevedra bajo la influencia de ciertas servidumbres aeronáuticas procedentes del Aeropuerto de Peinador en Vigo, cualquier uo o instalación futura, relacionado con dichas servidumbres, que pretenda localizarsen en el Municipio, deberá preceptivamente incorporar al expediente administrativo la documentación justificativa del cumplimiento de dichas servidumbres.

CAPITULO 2.
Sistema general viario.

Art. 67. Definición.

Por Sistema General Viario, se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados al uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.

Art. 68. Jerarquía viaria.

A efectos de localización de las vías y de la función y servicio que prestan se establece la siguiente jerarquía de la Red Viaria, representando en el Plano núm. 0-5: Ordenación Modelo de Red Viaria.

a) Distribuidores principales, formados por la Red Viaria Interurbana y la Red Arterial.
b) Distribuidores de distrito, formados por las vías urbanas que comunican áreas o barrios de la ciudad.
c) Distribuidores locales, formados por las vías urbanas encargadas de recoger el tráfico local y dar acceso, por tanto, directo o indirecto, a los edificios y a las diferentes áreas de la ciudad.
d) Calles de acceso, son las que dan acceso directo a los edificios, y cuya función residencial predomina sobre la de paso.

Art. 69. Definición de las vías.

A efectos del establecimiento de las limitaciones de propiedad en las carreteras y de la definición de las condiciones de trazado y circulación se distingue entre:

1. La Red Viaria Interurbana formada por:
   *La Autopista, cuyo trazado actual del tramo construido, y futuro del tramo por construir se ha grafiado en los Planos.
   *Autovías cuya denominación se extiende en Pontevedra al tramo ya construido de Autovía de Ronda entre el Nudo de Marín y el Nudo del Pino, y la Autovía de Marín.
   *Carreteras Estatales, cuya red de Pontevedra está formada por la N-550 entre La Coruña y Vigo, y la N-541, entre Pontevedra y Orense.
   *Carreteras autonómicas, cuya red en Pontevedra está formada por la C-550 a Marín, Bueu y Cangas, por un lado, y a Sanxenxo, Grove y Villagarcía, por otra, la C-531 en dos tramos, uno entre Pontevedra y Ponte Caldelas y otro entre la N-550 y Villagarcía, la PO-243, que une el Nudo del Pino con Ponte Bora, la PO-224 que enlaza la carretera de Orense a la altura de Ponte Bora con la N-550, al norte del T. M. de Pontevedra, y la red secundaria formada por la PO-223, que une la N-550 al Norte del río Lérez con Campo Lameiro y la N-310 que une Poio desde el Ponte A Barca con la C-531 en Campañó.
   * La red provincial, formada por el resto de la red interurbana que señala en el Plano 0-2 de Estructura General y Orgánica del Territorio.
2. La Red Arterial de Pontevedra, formada aparte por los tramos de Autopista y Autovía comentados anteriormente por:
   *Las Avenidas urbanas de Compostela, Vigo, Uruguay-Corbaceiras, Fdez. Ladreda, Eiriña.
   *Las travesías urbanas de las carreteras definidas anteriormente a su paso por zona urbana.
3. Las vías propiamente urbanas, constituidas por:
   *Las vías primarias, denominadas en el Modelo de Red Viaria que acompaña al presente Plan, Distribuidores de Distrito.
   *Las vías secundarias, formadas por los distribuidores locales y las calles de acceso.

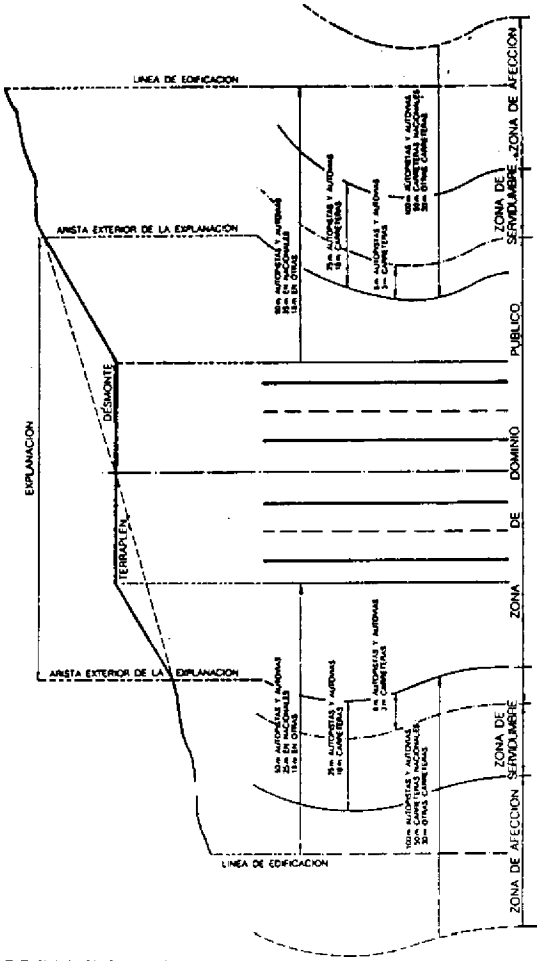
Art. 70. Limitaciones de propiedad.

1. Las márgenes de la Red Viaria interurbana, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidas a las limitaciones de propiedad y servidumbres que determina la Ley 51/1974 de carreteras en el caso de las Autopistas, Autovías y Carreteras Estatales, las cuales se representan en el esquema adjunto, y a las limitaciones de propiedad y servidumbre que determina la Ley 6/1983, de 22 de Junio, en el caso de las carreteras no estatales de Galicia, y cuyo esquema se representa también en hoja adjunta.
2. Las márgenes de la Red Viaria, que discurre por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidas a las condiciones que el Plan General establezca para este tipo de suelo.

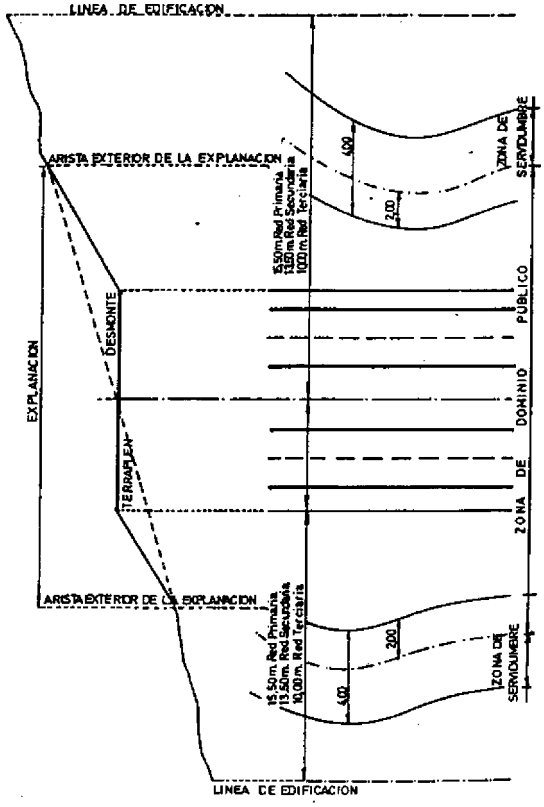
Art. 71. Características de la Red Viaria.

1. En el Plano 0-6, se señala el trazado y las características de la Red Viaria urbana, y en los Planos 0-7 y 0-8, se señalan las secciones y rasantes adoptadas.
2. En el suelo urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán en el ámbito del territorio, la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General.
3. En la regulación del suelo no urbanizable se establece el régimen medidas de la red municipal.

ZONAS DE DOMINIO PUBLICO, DE SERVIDUMBRE Y DE AFECCION LAS CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE SEGUN LA LEY 51/1



ZONAS DE DOMINIO PUBLICO Y DE SERVIDUMBRE DE LAS CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE SEGUN LA LEY 6/1983 DE 22 DE JUNIO SOBRE LIMITACIONES DE PROPIEDAD EN LAS CARRETEAS NO ESTATALES DE GALICIA



CAPITULO 3.
Sistema general ferroviario.

Art. 72. Definición.

1. El sistema general ferroviario comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, tales como zonas de equipamiento ferroviario, zonas ferroviarias y viales. En la definición del sistema se ha previsto el trazado del futuro ferrocarril a Marín que el Ayuntamiento considera de gran interés para el desarrollo económico de la zona.
2. Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros con sus edificios de servicios y las instalaciones directa o indirectamente relacionadas con el ferrocarril.
3. Constituyen la zona ferroviaria, los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio o cualquier otra instalación directa o indiretamente relacionada con el ferrocarril.
4. Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del Fc., ésta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, de 23 de Noviembre y 8 de Septiembre de 1978, respectivamente, y las demás disposiciones vigentes.
5. El ámbito definido para el sistema general ferroviario, comprende todos los trazados existentes en la actualidad, incluyendo el de Pontevedra-Marín, aunque no se encuentre en actividad. Por ello, los artículos siguientes del 73 al 78, inclusives, serán de aplicación.

Art. 73. Licencia.

En las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga y, en general, aquellas no vinculadas a la realización de edificaciones, se entienden implícitamente concedidas todas las autorizaciones, permisos y licencias administrativas precisas y convenientes.

Cuando se trate de obras de edificación (almacenes, talleres, naves, edificios, etc.), estarán sujetos a licencia municipal.

Art. 74. Limitaciones urbanísticas establecidas en suelo urbano ciudad.

A ambos lados del sistema general ferroviario, en la parte que atraviesa el suelo urbano de la ciudad, se ha establecido una zona de protección para evitar la edificación.

La franja establecida de 20 m., no edificables, se contará a partir del borde de la plataforma sobre la que discurre la vía, incluidas las cunetas y pasos laterales.

En el caso de usos pormenorizados de vivienda unifamiliar, a los efectos de contabilizar la dimensión de la parcela, los terrenos afectados por la servidumbre del Fc., se contabilizarán. No obstante, la edificación deberá realizarse siempre fuera del ámbito de la afección.

Esta limitación no será de aplicación a los edificios e instalaciones del ferrocarril que requieran por exigencias del servicio ferroviario, una ubicación más próxima a la vía.

Tampoco será de aplicación para los edificios residenciales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, cuya zonificación es respetada por éste.

En el suelo urbano, cualquiera que fuera su zonificación, no regirá la limitación de inedificabilidad en la franja de 20 m., cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial. En este caso, la edificación seguirá la alineación existente frente a éste vial, aunque se sitúe dentro de la franja de veinte metros ya definida.

Art. 75. Limitaciones establecidas a los márgenes de la zona de viales ferroviarios.

La afección edificatoria, se vinculará a la zona constituida por:

a) La de dominio público de los terrenos ocupados por el ferrocarril y sus elementos funcionales.
b) Una franja de terrenos de 3 m. de anchura a cada lado de las vías férreas medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la explanación desde la arista exterior de la misma.
c) Por la zona de servidumbre de aquellos, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados del ferrocarril, delimitando interiormente por la zona de dominio público definido anteriormente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m. medida desde las citadas aristas.

Art. 76. Actuaciones urbanísticas previstas sobre el sistema general ferroviario.

Las intervenciones que se proponen en el P.G.O.U. con respecto al sistema ferroviario, se centran en la afección parcial de terrenos en la zona de equipamiento ferroviario, con el fin de regularizar y ampliar ligeramente un nuevo vial propuesto.

La cubrición mediante la ejecución de dos plazas, del tramo del Fc., entre Loureiro Crespo y Joaquín Costa, así como el tramo entre Joaquín Costa y la nueva Avda. de Orense.

Para la realización de los Proyectos de Urbanización necesarios a ese fin, será necesario el informe de la Administración ferroviaria competente.

El coste de la cubrición será abordado por el Ayuntamiento, que podrá repercutirlo en todo o en parte a los beneficiarios directos de dicha urbanización.

Art. 77. Condiciones de volumen. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima medida en m^2.t./m^2. s. para cada una de las zonas en que se divide el suelo ferroviario, queda establecida de la siguiente forma:

—Zona de equipamiento ferroviario: 1 m^2./m^2.
—Zona ferroviaria: 0,7 m^2./m^2.
—Zona de viales: 0,02 m^2./m^2.

La máxima ocupación en planta para las dos primeras zonas será del 50%.

Art. 78. Usos permitidos.

A. Zona de equipamiento ferroviario.
   1. Servicios ferroviarios: Atención al viajero (edificio de estación) y generales de la ciudad (correos, paquete exprés, autoexpreso, etc.).
   2. Servicios de atención al viajero. Complementarios de los anteriores (restaurantes, cafeterías, comercio al por menor, instalaciones recreativas, etc.).
   3. Equipamiento de la estación: zonas de oficinas, dormitorios y viviendas al servicio de la estación y proporcionalmente a ésta, así como los aparcamientos necesarios.

B. Zona ferroviaria:
   1. Uso ferroviario, vinculado con las edificaciones e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio.
   2. Almacenes e industrias que fueran necesarias para depósito, envasado y conservación de mercancías para ser transportadas.
   3. Viviendas para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria y una limitación de altura de bajo y dos plantas.
   4. Oficinas, salas de reuniones, y aquéllas instalaciones directamente vinculadas al servicio ferroviario.
   5. Aparcamiento.

C. Zona de viales ferroviarios.
   1. Unicamente la edificación de garitas o edificaciones singulares de vivienda unifamiliar aislada al servicio de la explotación ferroviaria.

CAPITULO 4.
Sistema general portuario.

Art. 79. Definición.

El sistema general portuario está constituido por el puerto de Pontevedra y Estribela, así como su entorno portuario.

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial en la materia. Se respetará además, lo que por razones urbanísticas y en ejercicio de las competencias atribuidas por la Ley del Suelo, se establece en éstas Normas y en los Planes que desarrollan las determinaciones de éste Plan General.

Art. 80. Usos.

Dentro del área portuaria de Estribela, se admiten los usos de industria, almacén y oficinas y los demás directamente relacionados con las funciones del Puerto, respecto al transporte, almacenaje y distribución.

Con respecto al antiguo puerto de Pontevedra ciudad, los de uso recreativo.

Art. 81. Plan Especial.

La ordenación del conjunto portuario de Estribela, partirá de la elaboración de un Plan Especial que tendrá las siguientes determinaciones:

1. Adecuada conexión del recinto portuario con el espacio urbano exterior de Estribela, adecuando sus bordes a una transparencia vi-

sual adecuada, una accesibilidad clara, y una mejora ambiental de las zonas del borde urbano.
2. Se establecerán las futuras actuaciones portuarias, estableciendo indicadores que permitan contemplar en todo momento las posibles variaciones consustanciales con una actividad sometida a grandes variaciones en su uso y funcionamiento.
3. Se regularán las edificaciones a realizar estableciéndose las limitaciones pertinentes en función de la posición respecto al conjunto.
4. Se concretará la participación de las dos administraciones: Municipal y Portuaria, en las mejoras de la zona.
5. El Plan Especial, será abordado por la Junta de Obras del Puerto, de acuerdo con el Ayuntamiento.

Art. 82. Antiguo puerto de Pontevedra.

Su ámbito se vinculará al Plan Especial del rio Gafos. Tomeza y las propuestas de reutilización deberán abordarse desde una perspectiva de espacio recreativo al servicio de la ciudad.

El Plan Especial del Gafos, en éste ámbito, se redactará de acuerdo con la Junta de Obras del Puerto, y en el más breve plazo posible.

Art. 83. Puerto deportivo.

1. El P.G.O.U. contempla la posibilidad de establecimiento de un puerto deportivo en la ria del Lérez.
   Para su ejecución se precisará el acuerdo de los organismos implicados, siendo el régimen de esta clase de puertos, el establecido en la Ley 55/1969, de 26 de Abril.
2. El otorgamiento de la concesión de puertos deportivos no exime de la obligación de obtener la licencia municipal, en los supuestos establecidos en esta Normativa.
3. La actuación edificatoria será minima, con una limitación de 6 m. de altura, vinculándose en su localización y caracteristicas a la ordenación futura del paseo ajardinado, previsto en la nueva urbanización de la Avda. Uruguay-Corbaceiras.
   Las instalaciones de amarre, no serán de carácter fijo.

CAPITULO 5.
Sistema general de espacios libres.

Art. 84. Definición.

El sistema general de espacios libres del presente Plan General, está constituido por los jardines existentes de carácter ciudadano y los Parques urbanos previstos del Bao, Lérez, Salones del Lérez, Valdecorvos y del Río Gafos.

Art. 85. Condiciones de uso.

En los parques así definidos, además del uso como tal zona verde se admiten los deportivos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

1. La ocupación del suelo por todos ellos, no será superior al 10% de la extensión total del parque.
   En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 25%.
   La construcción de éstas instalaciones compatibles, requerirá siempre la redacción de un proyecto de urbanización que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque.

Art. 85 bis. Relación entre el sistema general de espacios libres y el dominio público marítimo de titularidad estatal.

Con independencia de la intención del Plan de recuperar la mayor parte del borde marítimo para usos públicos y fundamentalmente espacios libres, lo que garantizará su uso y disfrute abierto a toda la población, tal como se propone, es necesario reseñar:

a) En las zonas que aparecen reseñadas en la cartografía 1:5.000 como dominio público marítimo y sus zonas de servidumbre se estará sujeto a la legislación de costas. Se tramitarán los cambios de uso que establece el P.G.O.U. respecto a las concesiones administrativas conforme a lo previsto en la legislación de costas.
b) Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo con obras e instalaciones, estará sujeto a la previa concesión o autorización por parte de la administración competente.

Con independencia de lo anterior y teniendo en cuenta aspectos específicos del P.G.O.U. se plantean los siguientes extremos:

1. El puerto deportivo que se prevé dentro del cauce del rio Lérez precisará de la pertinente concesión administrativa.
2. La zona situada al Oeste de la concesión de Celulosas en Lourizán ocupada por una zona deportiva, no corresponde al uso autorizado por la concesión, por lo que deberá tramitarse el cambio de con la redacción definitiva del P.E.R.I. que ordene esa zona, el deberá ser informado por la Dirección General de Puertos y C tas.
3. En la parte del Suelo industrial de Pontesampaio, situado en do nio público marítimo, se estará sujeto a la concesión administra otorgada.
4. La zona comprendida en la margen izquierda de la ria de Pont dra, entre la autovía de Marín y C-550 que tenga la condició dominio público, se clasifica como suelo no urbanizable de pro ción especial.

Art. 86. Parque del Bao.

En la Memoria del P.G.O.U. se establecen sus caracteristicas princi les, tanto desde el punto de vista superficial, como desde su posible tra do regulador.

Entre los usos compatibles, figura en éste parque el de equipamien públicos vinculados a las instituciones. La existencia de una serie de pa las en régimen de concesión, y ocupada por esos usos, adscritas a Tráfi Diputación, nos plantea su mantenimiento.

Se permitirá una ocupación máxima del 20% de la parcela, debien ser ajardinada conservada el resto. Se evitarán, así mismo, cierres de fá ca que impidan la visión del recinto, si bien, se autorizan aquellos co rejas, setos vegetales, u otros que garantizan una conexión adecuada el exterior.

En el momento en que las concesiones se acabasen, se vincularía suelo al conjunto del Parque. La ordenación pormenorizada del Parque realizará mediante un Plan Especial que tendrá en cuenta el trazado d nitivo de la Autopista, así como las concesiones administrativas existen y mutaciones demaniales.

Art. 87. Plan Especial para Parque lineal sobre el río Gafos.

Su desarrollo será de iniciativa municipal y está destinado a la rese ción de la contaminación por vertidos al río, así como a la ordenació urbanización de sus márgenes para transformación en un parque lineal.

La zona del antiguo puerto de Pontevedra, será uno de los limi mientras que el otro, es el puente frente a la estación de autobuses.

Este Plan Especial estudiará de forma particular cada tramo cauce, dando respuesta a las demandas que sobre cada uno de ellos ef túa la ciudad.

En unos casos se tratará de plantear la reutilización del antiguo Pu to, en otro la configuración de un verdadero parque en zonas de mayo dimensiones y en otros casos simplemente considerar las conexiones ind pensables entre el sistema urbano de calles y el cauce del rio.

Art. 88. Parque del Lérez.

Estrechamente vinculado a la zona de equipamientos escolares que tualmente se desarrolla en la zona y que éste P.G.O.U. trata de reorden

El parque propuesto la circunvala, asegurando su integración con márgenes del Lérez, que se protegen y potencian. Se propone la locali ción de instalaciones deportivas, así como una pasarela de unión con otro margen del río.

La actuación que se prevé, partirá de la situación del arbolado ex tente, así como de las caracteristicas paisajísticas de la zona que se pote ciarán debidamente. La urbanización tratará de garantizar la utilizaci de esos suelos, asegurando asimismo, la conexión con la zona de la i aunque se tienda a mantener ésta en situación próxima a la existente, au que asegurando el disfrute de ese espacio como picnic, paseo, y área de poso.

El Plan Especial y proyecto de urbanización resolverán de la form más idónea su utilización.

Sólo se permitirá la realización de edificaciones si son de uso depor vo o de servicio al parque, limitándose con el Plan Especial sus dimensi nes y caracteristicas.

Art. 89. Salones del Lérez.

Se trata de recuperar mediante la mínima urbanización adecuada sus márgenes, ese espacio para uso y disfrute de la población, asegurand su correcta utilización.

El Plan Especial deberá establecer la localización del aparcamient así como los usos compatibles con el parque, que deberán tener el carác de complementarios del de espacio de ocio, recreo y deportivo.

Art. 90 Parque Valdecorvos.

Entendido asimismo, como parque natural, su proyecto deberá apo yarse en las condiciones topográficas, aprovechando el arroyo del mism nombre que lo cruza, y actuando con la urbanización sobre las conexion necesarias con sus márgenes.

sual adecuada, una accesibilidad clara, y una mejora ambiental de las zonas del borde urbano.
2. Se establecerán las futuras actuaciones portuarias, estableciendo indicadores que permitan contemplar en todo momento las posibles variaciones consustanciales con una actividad sometida a grandes variaciones en su uso y funcionamiento.
3. Se regularán las edificaciones a realizar estableciéndose las limitaciones pertinentes en función de la posición respecto al conjunto.
4. Se concretará la participación de las dos administraciones: Municipal y Portuaria, en las mejoras de la zona.
5. El Plan Especial, será abordado por la Junta de Obras del Puerto, de acuerdo con el Ayuntamiento.

Art. 82. Antiguo puerto de Pontevedra.

Su ámbito se vinculará al Plan Especial del rio Gafos. Tomeza y las propuestas de reutilización deberán abordarse desde una perspectiva de espacio recreativo al servicio de la ciudad.

El Plan Especial del Gafos, en éste ámbito, se redactará de acuerdo con la Junta de Obras del Puerto, y en el más breve plazo posible.

Art. 83. Puerto deportivo.

1. El P.G.O.U. contempla la posibilidad de establecimiento de un puerto deportivo en la ría del Lérez.
   Para su ejecución se precisará el acuerdo de los organismos implicados, siendo el régimen de esta clase de puertos, el establecido en la Ley 55/1969, de 26 de Abril.
2. El otorgamiento de la concesión de puertos deportivos no exime de la obligación de obtener la licencia municipal, en los supuestos establecidos en esta Normativa.
3. La actuación edificatoria será mínima, con una limitación de 6 m. de altura, vinculándose en su localización y características a la ordenación futura del paseo ajardinado, previsto en la nueva urbanización de la Avda. Uruguay-Corbaceiras.
   Las instalaciones de amarre, no serán de carácter fijo.

CAPITULO 5.
Sistema general de espacios libres.

Art. 84. Definición.

El sistema general de espacios libres del presente Plan General, está constituido por los jardines existentes de carácter ciudadano y los Parques urbanos previstos del Bao, Lérez, Salones del Lérez, Valdecorvos y del Río Gafos.

Art. 85. Condiciones de uso.

En los parques así definidos, además del uso como tal zona verde se admiten los deportivos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

1. La ocupación del suelo por todos ellos, no será superior al 10% de la extensión total del parque.
   En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 25%.
   La construcción de éstas instalaciones compatibles, requerirá siempre la redacción de un proyecto de urbanización que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque.

Art. 85 bis. Relación entre el sistema general de espacios libres y el dominio público marítimo de titularidad estatal.

Con independencia de la intención del Plan de recuperar la mayor parte del borde marítimo para usos públicos y fundamentalmente espacios libres, lo que garantizará su uso y disfrute abierto a toda la población, tal como se propone, es necesario reseñar:

a) En las zonas que aparecen reseñadas en la cartografía 1:5.000 como dominio público marítimo y sus zonas de servidumbre se estará sujeto a la legislación de costas. Se tramitarán los cambios de uso que establece el P.G.O.U. respecto a las concesiones administrativas conforme a lo previsto en la legislación de costas.
b) Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo con obras e instalaciones, estará sujeto a la previa concesión o autorización por parte de la administración competente.

Con independencia de lo anterior y teniendo en cuenta aspectos específicos del P.G.O.U. se plantean los siguientes extremos:

1. El puerto deportivo que se prevé dentro del cauce del río Lérez precisará de la pertinente concesión administrativa.
2. La zona situada al Oeste de la concesión de Celulosas en Lourizán ocupada por una zona deportiva, no corresponde al uso autorizado por la concesión, por lo que deberá tramitarse el cambio de u con la redacción definitiva del P.E.R.I. que ordene esa zona, el deberá ser informado por la Dirección General de Puertos y C tas.
3. En la parte del Suelo industrial de Pontesampaio, situado en do nio público marítimo, se estará sujeto a la concesión administra otorgada.
4. La zona comprendida en la margen izquierda de la ría de Pont dra, entre la autovía de Marín y C-550 que tenga la condició dominio público, se clasifica como suelo no urbanizable de pro ción especial.

Art. 86. Parque del Bao.

En la Memoria del P.G.O.U. se establecen sus características princi les, tanto desde el punto de vista superficial, como desde su posible tr do regulador.

Entre los usos compatibles, figura en éste parque el de equipamien públicos vinculados a las instituciones. La existencia de una serie de pa las en régimen de concesión, y ocupada por esos usos, adscritas a Tráfi Diputación, nos plantea su mantenimiento.

Se permitirá una ocupación máxima del 20% de la parcela, debien ser ajardinada conservada el resto. Se evitarán, así mismo, cierres de fá ca que impidan la visión del recinto, si bien, se autorizan aquellos co rejas, setos vegetales, u otros que garantizan una conexión adecuada el exterior.

En el momento en que las concesiones se acabasen, se vincularía suelo al conjunto del Parque. La ordenación pormenorizada del Parque realizará mediante un Plan Especial que tendrá en cuenta el trazado d nitivo de la Autopista, así como las concesiones administrativas existen y mutaciones demaniales.

Art. 87. Plan Especial para Parque lineal sobre el río Gafos.

Su desarrollo será de iniciativa municipal y está destinado a la res ción de la contaminación por vertidos al río, así como a la ordenació urbanización de sus márgenes para transformación en un parque lineal.

La zona del antiguo puerto de Pontevedra, será uno de los limi mientras que el otro, es el puente frente a la estación de autobuses.

Este Plan Especial estudiará de forma particular cada tramo cauce, dando respuesta a las demandas que sobre cada uno de ellos ef túa la ciudad.

En unos casos se tratará de plantear la reutilización del antiguo Pu to, en otro la configuración de un verdadero parque en zonas de mayo dimensiones y en otros casos simplemente considerar las conexiones ind pensables entre el sistema urbano de calles y el cauce del rio.

Art. 88. Parque del Lérez.

Estrechamente vinculado a la zona de equipamientos escolares que tualmente se desarrolla en la zona y que éste P.G.O.U. trata de reorden

El parque propuesto la circunvala, asegurando su integración con márgenes del Lérez, que se protegen y potencian. Se propone la locali ción de instalaciones deportivas, así como una pasarela de unión con otro margen del río.

La actuación que se prevé, partirá de la situación del arbolado ex tente, así como de las características paisajísticas de la zona que se pote ciarán debidamente. La urbanización tratará de garantizar la utilizaci de esos suelos, asegurando asimismo, la conexión con la zona de la i aunque se tienda a mantener ésta en situación próxima a la existente, au que asegurando el disfrute de ese espacio como picnic, paseo, y área de poso.

El Plan Especial y proyecto de urbanización resolverán de la form más idónea su utilización.

Sólo se permitirá la realización de edificaciones si son de uso depor vo o de servicio al parque, limitándose con el Plan Especial sus dimensi nes y características.

Art. 89. Salones del Lérez.

Se trata de recuperar mediante la mínima urbanización adecuada sus márgenes, ese espacio para uso y disfrute de la población, asegurand su correcta utilización.

El Plan Especial deberá establecer la localización del aparcamient así como los usos compatibles con el parque, que deberán tener el carác de complementarios del de espacio de ocio, recreo y deportivo.

Art. 90 Parque Valdecorvos.

Entendido asimismo, como parque natural, su proyecto deberá ap yarse en las condiciones topográficas, aprovechando el arroyo del mism nombre que lo cruza, y actuando con la urbanización sobre las conexion necesarias con sus márgenes.

El Plan Parcial inmediato, localizará sus cesiones en contacto con el parque para que el suelo se incorpore a éste.

Art. 91. Terrenos de propiedad privada.

Los terrenos de particulares que, según el Plan, queden afectados por la calificación de parques urbanos, o constituyen enclaves en parques de dominio público, podrán ser expropiados de acuerdo con lo que dispone el art. 64 de la Ley del Suelo, para someterlos en cuanto a titularidad y destino, al régimen del dominio público.

CAPITULO 6.
Sistema general de equipamientos comunitarios.

Art. 92. Definición.

Comprende el sistema general de quipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población.

Se clasifican, de acuerdo con los siguientes tipos:

1. Equipamientos docentes:
   Centros docentes, públicos o privados, para cualquier nivel de enseñanza. (Preescolar, EGB, BUP, Formación Profesional, Universidad, Centros de Educación Especial, Centros de Investigación, Escuela de Idiomas).
2. Social-Asistencial:
   Integra al resto de los usos de equipamientos: Administrativo, Cultural, Mercados, Residencias ancianos, Sanitario, Recreativo, Deportivo, Cementerio, Parque de bomberos, etc.

Art. 93. Modificación de equipamientos.

El suelo destinado a equipamiento docente o social-asistencial, podrá destinarse a otro fin de equipamiento. Para ello será necesaria una justificación adecuada de las razones que lo aconsejan. La mutación de destino requerirá la modificación puntual del Plan, estableciendo otro suelo para el equipamiento que se pretende modificar.

Los suelos públicos así calificados podrán utilizarse como espacios libres en tanto no se construyan los equipamientos previstos.

En caso de necesidad, podrá modificarse la calificación de equipamiento docente por el social-asistencial, o viceversa. Para ello, será necesaria una justificación adecuada de las razones que lo aconsejan.

Art. 94. Edificabilidad de los equipamientos.

Con carácter general, las parcelas que el P.G.O.U. contempla como destinadas a equipamiento, tendrán la siguiente edificabilidad:

—Equipamiento docente: 0,5 m^2/m^2.

—Equipamiento social-asistencial: 1,0 m^2/m^2.

Esta edificabilidad, se entiende como mínima, en las parcelas que en suelo urbano aparecen con ese fin.

Pudiendo rebasarse cuando las necesidades públicas del equipamiento lo exijan.

En el caso de equipamientos existentes, la edificabilidad será la que en la actualidad tienen.

Así mismo, cuando el equipamiento se encuentra formando parte de solares o edificios específicos (suelo intensivo en manzana cerrada, u otro), la edificabilidad será la derivada de aplicar las ordenanzas concretas para esa ordenación.

Art. 95. Localización de los equipamientos.

Aparecen reseñados en los diferentes planos que a escalas 1:2.000 y 1:1.000 representan las propuestas sobre la ciudad.

Con respecto al equipamiento localizado en terrenos próximos al Lérez, planteado para la localización de un edificio administrativo para la Delegación de Hacienda se regulará por las condiciones establecidas en la Unidad de Actuación núm. 22.

Art. 95 bis. Otros equipamientos.

1. Equipamientos vinculados a la estación de Autobuses.
   En el suelo así calificado de titularidad privada se permite la edificación vinculada a los servicios de hostelería y transporte con las siguientes características:
   —Parcela mínima para la actuación: 500 m^2.
   —Edificabilidad: 0,2 m^2/m^2.
   —Altura máxima: B + 2P + Ap. bajo cubierta. Este último no computa edificabilidad.
   —Edificación exenta separada de linderos 3 m. como mínimo.
2. Equipamiento comunitario en Campolongo/Fdez. Ladreda.
   Uso Residencia Hogar Tercera Edad o cualquier otro.
   Parcela de aproximadamente 1.660 m^2. Jardín anexo sup. aprox. 1.400 m^2., ocupación 100%.
   Número de Planta: B + 5P por Fdez. Ladreda.
   Altura: La correspondiente a B + 5P.
   Vuelos: 1 m.
   Caso de que el uso definitivo fuese la residencia-hogar se incorporaría el jardín anexo.

CAPITULO 7.
Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 96. Definición.

El sistema general de infraestructuras básicas y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios urbanísticos indispensables de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de agua, eliminación de residuos sólidos, y red eléctrica a la ciudad.

Los elementos que lo configuran son de tipo lineal, conductos y espacios inmediatos de servidumbre para sus tendidos o puntuales para la localización de depósitos, depuradoras, basureros, estaciones transformadoras, servicios públicos municipales y otros (teléfonos, FENOSA).

Arti. 97. Localizaciones.

Este Plan establece la localización de aquellos suelos destinados a acoger las infraestructuras antes señaladas. En el plano núm. 2 "Estructura orgánica del Territorio", aparecen señalados.

Art. 98. Protección del trazado de infraestructuras.

La protección a establecer sobre las redes o elementos puntuales, respetará los reglamentos y disposiciones que promulgan los organismos e instituciones competentes.

Los trazados de las redes, aparecen señalizadas en los diferentes planos que sobre la propuesta de servicios urbanísticos se presentan.

TITULO IV.
NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO 1.
Red viaria.

Art. 99. Tipos de vías.

A los efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario urbano se distinguen cuatro tipos de vías.

a) Vías arteriales, que son las avenidas urbanas y tramos de carreteras, en zona urbana, de acceso a Pontevedra que forman parte de la red arterial.
b) Travesías de núcleos rurales que son los tramos de carretera que atraviesan el suelo urbano de los núcleos rurales.
c) Vías primarias, que son las que figuran en el plano 0-5, Modelo de Red Viaria, como distribuidores de distrito.
d) Vías secundarias, que son las que figuran en el Modelo de Red Viaria como distribuidores locales junto a las calles de acceso.

Art. 100. Diseño y trazado.

1. Las Autovías y Autopista se diseñarán y trazarán de acuerdo con la Instrucción de Carreteras y la Norma Complementaria de la 3.1. - IC, sobre trazado de Autopista.
2. Las avenidas urbanas y los tramos de carretera que atraviesan zonas urbanas se diseñarán y trazarán con la Instrucción de Carreteras 3.1. - IC y disposiciones complementarias.
3. Las vías primarias y las vías secundarias se diseñarán y trazarán de acuerdo con las determinaciones que se especifican a continuación.

Art. 101. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con éste carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna Inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.