

## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURAS E**

### **DOTACIÓNS DE VEIGUE. CONCELLO DE SADA (A CORUÑA)**

#### **INDICE XERAL**

##### **01.- MEMORIA XUSTIFICATIVA**

###### ANEXOS

ANEXO I.- Relación das persoas titulares dos terreos afectados

ANEXO II.- Estudo da paisaxe

ANEXO III.- Estudo da mobilidade

ANEXO IV.- Estudo hidrolóxico e hidráulico

ANEXO V.- Resumo executivo

##### 02.- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### 03.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

##### 04.- NORMAS URBANÍSTICAS

##### 05.- CATÁLOGO

##### 06.- ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

##### 07.- DOCUMENTACIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

## **MEMORIA XUSTIFICATIVA**

### **ÍNDICE**

3.	MEMORIA XUSTIFICATIVA .....	3
3.1	CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DO PEPOID.....	3
3.2	PROBLEMÁTICA XERAL DO ÁMBITO .....	3
3.2.1	O volume edificado.....	4
3.2.2	Capacidade máxima residencial .....	4
3.2.3	Estrutura viaria e mobilidade.....	6
3.2.4	Accesos as praias.....	6
3.2.5	Infraestruturas de servizos.....	7
3.2.6	Dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos .....	8
3.2.7	Presión turística sobre o litoral .....	8
3.3	OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....	9
3.4	CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E SECTORIAL .....	13
3.4.1	Áreas definidas polo Plan De Ordenación Do Litoral .....	13
3.4.2	Cumprimento da normativa en materia de ruído .....	14
3.4.3	Cumprimento da normativa de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.....	14
3.4.4	Normas de habitabilidade .....	15
3.5	DETERMINACIÓN DO PEPOID.....	16
3.5.1	Ocupación do solo e adaptación ao territorio .....	16
3.5.2	Naturalización do tratamento dos espazos públicos e fomento da conectividade e permeabilidade	16
3.5.3	Adecuación morfolóxica e dos espazos libres.....	17
3.5.4	Consecución de nodos urbanos .....	17
3.5.5	Valorización da fachada marítima, dos fondos escénicos e dos elementos de interese .....	17
3.6	PROPOSTA DE ORDENACIÓN .....	18
3.6.1	Actuacións sobre a ordenación dos usos.....	18
3.6.2	Actuacións sobre as infraestruturas de comunicacións.....	19
3.6.3	Actuacións sobre as dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos .....	19
3.6.4	Actuacións sobre a protección do patrimonio natural e cultural .....	20
3.6.5	Actuacións sobre a mellora ambiental e paisaxística do conxunto.....	20

### **3. MEMORIA XUSTIFICATIVA**

#### **3.1 CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DO PEPOID**

A formulación do presente PEPOID constitúe unha determinación de dous instrumentos, un de ordenación do territorio, o Plan de Ordenación do Litoral (POL), e outro de natureza urbanística, o PXOM de Sada, aprobado definitivamente por Orde do 11 de outubro de 2017 da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, (DOG de 29 de novembro de 2017, publicación da normativa e ordenanzas no BOP de 14 e 20 de decembro de 2017).

O POL decatouse dunha problemática de ocupación indiscriminada do litoral por asentamentos espontáneos, dispersos e vivendas de tipoloxía maioritaria unifamiliar illada neste espazo litoral, xeradora dunha perda da calidade da paisaxe e dun deterioro do medio natural.

En resposta estableceu para as unidades de paisaxe das Praia de Cirro (03\_02\_123) e da Praia de San Pedro(03\_02\_122) sendos ámbitos de recualificación que son definidos polo propio POL como áreas nas que identifican dinámicas de ocupación do territorio desconformes coas determinacións do POL. A delimitación destes ámbitos terá por obxecto operacións de mellora e integración no bordo litoral dada a súa elevada visibilidade, calidade escénica e ambiental, de cohesión social, dotación e esponxamento e o seu desenvolvemento será posible tras a axeitada clasificación do plan urbanístico conforme á lexislación vixente. Poderán levarse a cabo desenvolvementos dentro do ámbito da área de recualificación que dean cumprimento aos principios e criterios xerais descritos para estes ámbitos e incorporando os obxectivos e criterios da área na que se atopen.

Por outra parte, o PXOM de Sada asumiu os Principios Xerais definidos polo POL e abordou as accións de recualificación que establece dito Plan determinando a necesidade de desenvolver un Plan Especial delimitado na parroquia de Veigue: APR-PEPOID "Veigue" entendido como figura de planeamento que se achegue a escala e detalle necesarios e que concrete polo miúdo as determinacións e criterios dos instrumentos de xerarquía superior.

O Concello de Sada, consciente da problemática do seu territorio e con ánimo de cumprir as determinacións tanto do POL como do seu PXOM formula o presente PEPOID, coa intención de establecer as determinacións precisas de ordenación neste ámbito litoral.

#### **3.2 PROBLEMÁTICA XERAL DO ÁMBITO**

Tal e como acontece na zona de Veigue, a presión humana sobre os ecosistemas naturais e a degradación da paisaxe é un fenómeno xeralizado nos ámbitos do litoral. Neste escenario contribúen á problemática dous factores; un debido á propia natureza do asentamento, co seu viario, edificacións e infraestruturas deficitarias debidas á problemas de tipo urbanístico e outro motivado pola presión turística debido ao interese das praias e a afluencia de visitantes, que exercen unha forte presión sobre os areas e os espazos de influencia litoral, poñendo en risco a integridade do ecosistema.

Toda esta problemática descrita polo miúdo nos seguintes apartados, debe ser abordada dende o presente PEPOID.

### **3.2.1 O volume edificado**

As áreas ocupadas pola edificación producen un gran impacto sobre o medio ambiente e a paisaxe. As áreas de cremento espontáneo comentado en anteriores apartados e non sometidas a ningunha regulamentación normativa, xunto con decisións pouco afortunadas como a intervención no SAU-3, presentan os seguintes trazos negativos:

- Trátase de volumes contruídos que destrúen o medio natural e a paisaxe, dun xeito irreversible. Destaca o abuso do formigón tanto para a contención e peche dos terreos, como para a contrución das edificacións, moitas de tipo "fin de semana" ou infravivendas nas que se bota man de materiais prefabricados de escasa calidade.
- O emprego de certos volumes, escalas, cores e materiais nun territorio en ladeira con pendentes considerables, provocan a ruptura da harmonía da paisaxe costeira, e minguan a capacidade de acollida da zona. Pola súa banda, a disposición destes volumes no interior das parcelas carece dun patrón normativo, de xeito que nuns casos se sitúan exentos e centrados na parcela, e noutros, se presentan acaroados aos lindes.
- Os peches de parcela presentan multitude de solucións contrutivas, que na súa maior parte pasan pola utilización de celosías de diferentes xeometrías, creando un efecto de barreira nos ecosistemas máis fráxiles e rompendo novamente coa harmonía do espazo.

### **3.2.2 Capacidade máxima residencial**

A estrutura parcelaria do ámbito ten unha orixe ancestral no sistema de distribución das terras e no aproveitamento agrícola e forestal. Porén, nos últimos anos foise acentuando a transformación de esta estrutura a través de parcelacións urbanísticas que foron impactando no territorio. A recente aprobación do PXOM trata de regular este impacto co acoutado dos solos de uso residencial (urbano e de núcleo rural). Mais a situación prevista pola execución do PXOM suporía en maior ou menor medida, un incremento dos usos residenciais nos solos urbanos e de núcleo rural delimitados, polo que convén avaliar dito incremento, coa finalidade de anticiparse aos posibles efectos indesexables que isto conleve.

No presente apartado realízase unha estimación desta capacidade máxima de vivendas prevista no ámbito.

#### **3.2.2.1 Solo urbano**

O Plan Parcial polo que se desenvolveu o ámbito do SAU-3 aprobado definitivamente o 14 de xuño de 1996, contempla a construción de 18 vivendas unifamiliares exentas e un máximo de 35 aparcamentos, xunto con pequenas edificacións complementarias. Dita ordenación representa os seguintes estándares:

<b>Vivenda unifamiliar</b>	
Volume edificable	600 m <sup>3</sup> /2.000 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	215 m <sup>2</sup> en baixo + un
Altura máxima	6 m
<b>Apartamentos</b>	
Volume edificable	5.310 m <sup>3</sup>
Superficie edificable	2.042 m <sup>2</sup>
Altura máxima	8 m
Superficie total de movemento para a edificación	1.100 m <sup>2</sup>

Porén, na actualidade só se atopan edificadas as áreas destinadas a apartamentos e 9 das 18 vivendas unifamiliares, o que fai un total de 5.384 m<sup>2</sup> construídos. As vivendas novas permitidas pola ordenación do Plan Parcial incrementarían esa cifra en 3.870 m<sup>2</sup>, ata acadar os 9.254 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial en solo urbano.

### 3.2.2.2 Solo de núcleo rural

O PXOM de Sada xustifica o cumprimento do grao de consolidación do solo de núcleo rural e establece o número de vivendas novas previstas nos núcleos. Tendo en conta os parámetros que o PXOM establece nas ordenanzas de solo de núcleo rural tradicional e común, inclúense a continuación os datos de consolidación destes núcleos actualizados, que poñen de manifesto a capacidade residencial nestes ámbitos.

Topónimo	Superficie do asentamento (m <sup>2</sup> )	Tipo de núcleo	Nº de vivendas existentes	Nº viv. novas ata 100%	Nº viv. totais	Grao de consolidación (%)
Cirro	3.914,45	NRH	2	1	3	50
Soutilo	3.093,86	NRH	5	1	6	83%
A Fraga-Chan da Aldea-O Quintán	100.655,94	NRH	68	31	99	69%
Cirro novo	4.469,61	NRC-1	2	1	3	67%
Soutilo novo	84.885,94	NRC-1	54	23	77	70%
O Chan da Agra	16.123,97	NRC-1	10	7	17	59%
Chan da Aldea novo oeste	2.668,05	NRC-1	3	0	3	100%
A Fraga novo oeste	6.366,02	NRC-1	2	3	5	40%
A Fraga novo este	2.145,27	NRC-1	2	1	3	67%
San Pedro	104.402,62	NRC-1	63	19	82	77%
A Valexa	66.156,05	NRC-1	47	21	68	69%

Do cadro anterior extráese que os núcleos rurais existentes no ámbito contan cun total de 258 vivendas, coas que se acaba un grao de consolidación media do 70% e un total de 58.599 m<sup>2</sup> construídos.

Pola súa banda, a capacidade de acollida máxima en solo de núcleo rural obtense polo número de parcelas baleiras susceptibles de acoller novas vivendas unifamiliares, coas condicións establecidas na correspondente zonas de ordenanza do PXOM, de tal xeito que as vivendas novas permitidas pola ordenación ascenden a un total de 108, coas que se incrementaría a superficie construída de uso residencial en 16.200 m<sup>2</sup>, acadando un total de 74.799 m<sup>2</sup> en solo de núcleo rural.

### 3.2.2.3 Solo rústico

No ámbito do PEPOID destacan as numerosas edificacións existentes en solo rústico, mostra da presión urbanística á que está sometida a zona. Na actualidade foron identificadas un total de 48 vivendas existentes, cunha superficie construída de 11.524 m<sup>2</sup>.

Polo tanto, a modo de resumo, a capacidade máxima de vivendas do ámbito do PEPOID límitase á contida no cadro seguinte:

Clase e categoría de solo	Sup. Edificable uso residencial	Capacidade máxima de vivendas
TOTAL SOLO URBANO	3.870	9
TOTAL SOLO NÚCLEO RURAL	16.200	108
EXISTENTES	75.507	351
<b>TOTAL</b>	<b>95.577</b>	<b>468</b>

### 3.2.3 Estrutura viaria e mobilidade

As características xeométricas da rede viaria, cunhas seccións reducidas nas que conviven os diferentes modos de mobilidade (rodada e peonil), dificultan a circulación do tráfico fundamentalmente en época estival, ademais de ocasionar unha grande perturbación á poboación residente. Esta situación vese agravada pola practicamente inexistente oferta de aparcadoiro e pola carencia de modos de transporte alternativo, repercutindo isto na minoración da seguridade vial e da accesibilidade ao ámbito. Tratándose dunha cuestión a abordar polo miúdo, incorpórase como anexo á presente memoria o estudo da mobilidade realizado.

### 3.2.4 Accesos as praias

A afluencia masiva de persoas ás praias de Cirro e San Pedro durante o verán fai que cada ano o Concello de Sada, a través de Protección Civil, despregue o operativo de seguridade e accesibilidade ás zonas de baño.

Outro dos aspectos que xera máis impacto é a presenza do vehículo motorizado, tanto nos intres de maior afluencia onde tal e como se recolleu no apartado de mobilidade estacionanse ata 1000

coches no ámbito.

Actualmente existen casetas de socorrismo nas praias, ambas situadas en posición estratéxica dende o punto de vista da accesibilidade e a seguridade, fóra do dominio público marítimo-terrestre, polo que se atopan dentro do ámbito do presente PEPOID. Por razóns obvias, as casetas deben estar dotadas de servizos de abastecemento e evacuación de auga, mesmo de subministro de electricidade, dotacións que provocan un certo nivel de urbanidade en terreos de características rurais naturais. Mesmo deben estar dotadas de accesibilidade rodada para a recepción de ambulancias, no suposto de evacuación de accidentados.

Por outra banda procúrase a accesibilidade a persoas con mobilidade reducida, facilitando o aparcadoiro o máis próximo á praia e colocando rampas para facilitar o acceso, a pesares de que estas son, na práctica moi deficientes debido á acusada pendente que presentan.

En relación ás actividades de lecer vinculadas á praia e tamén á mobilidade antes citada, a ausencia de aparcadoiro resulta ser a problemática máis visible e recorrente no ámbito do Plan. Nos meses do verán, os vehículos invaden os rúes próximos á praia, xerando un dano ao medio ambiente natural e molestias aos residentes dos núcleos. A tal efecto o PEPOID deberá contemplar áreas de aparcadoiro en zonas de menor impacto.

### **3.2.5 Infraestruturas de servizos**

#### **3.2.5.1 Rede de abastecemento**

O depósito que presta subministro ao ámbito do PEPOID, situado a carón da Casa da Cultura de Veigue presenta deficiencias no subministro debido á súa escasa capacidade. É por isto que na actualidade se están a proxectar diversas actuacións para o desenvolvemento dunha nova conducción desde o depósito de Castelo, a executar en diversas fases. A primeira delas pasarían pola construción dun depósito elevado á altura do punto limpo de Sada, nas proximidades da aldea de Vilar, a segunda fase consistiría na conducción desde este depósito ata un novo depósito en Meirás e finalmente, a conducción desde este punto ata o depósito existente en Veigue, que conta xa cun bombeo formado por 2 bombas de 20 m<sup>3</sup>/H a cota 180m. Prevese asemade a extensión da rede de abastecemento nuns 300 metros liñais sobre a estrada AC-163 en dirección a Carnoedo.

#### **3.2.5.2 Rede de saneamento**

A capacidade da rede de saneamento do ámbito considérase suficiente e o seu estado é, con carácter xeral bo, mais presenta diversas necesidades de mantemento debido á infiltración de augas pluviais en liñas antigas, o que ocasiona un incremento da auga a bombear e depurar, cos conseguintes gastos aparelados, tales como o incremento do desgaste das bombas, o consumo de enerxía eléctrica ou a eficacia do tratamento biolóxico.

#### **3.2.5.3 Rede eléctrica e iluminación**

Non se detectaron deficiencias na subministración de electricidade á zona e o servizo de iluminación esténdese pola práctica totalidade do viario público, centrado especialmente nos ámbitos dos

núcleos rurais delimitados.

### **3.2.6 Dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos**

#### **3.2.6.1 Espazos libres e zonas verdes**

O PXOM identificou no ámbito do PEPOID o espazo libre Punta do Castelo (SXEL 08-02 (Pb)), cunha superficie de 9.735 m<sup>2</sup> que prevé obterse mediante o sistema de expropiación no segundo cuatrienio de vixencia do PXOM. Porén, na ficha elaborada na Estratexia de Actuación establécese que o PEPOID establecerá as condicións precisas desta actuación.

O PEPOID define e localiza os novos espazos libres e zonas verdes procurando a formación de redes conectadas por percorridos peonís e ciclistas, favorecendo a transición entre o medio rural e o solo rústico así como o seu adecuado asollamento, garantindo o cumprimento da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

No caso do espazo libre Punta do Castelo a accesibilidade ao elemento arqueolóxico faise extremadamente dificultosa polas características da orografía, nuns terreos que a modo de península, de separan da costa por un único paso a unha cota inferior. Por tanto, considérase a necesidade de ampliar a delimitación do sistema xeral e tamén de garantir a protección establecida polo PXOM para o elemento arqueolóxico, que haberá de porse en valor a través da correspondente intervención arqueolóxica.

#### **3.2.6.2 Equipamentos**

O PXOM non contempla no ámbito do PEPOID ningunha dotación nova de equipamento.

### **3.2.7 Presión turística sobre o litoral**

Segundo as DOT, na costa do Golfo Ártabro o actual predominio do turismo residencial pode evolucionar cara ao turismo de calidade e non masificado baseado na náutica (contando co porto náutico-deportivo de Sada, que contén o maior número de amarres de Galicia), o golf, a cultura, a gastronomía e a natureza, cunha oferta menos estacionalizada.

Os usos no ámbito do Plan son basicamente dous: o uso residencial e as actividades de lecer que xiran torno á praia e o mar. Outros usos detectados son os de tipo turístico e hostalería. No ámbito do PEPOID existen dous campings (un en cada praia), e ademais un restaurante. A existencia de vivendas dedicadas ao turismo é esporádica, escasa e sen regulación.

Os usos turísticos e os relacionados coa praia e o baño teñen unha forte compoñente estacional, e, polo tanto, os problemas que xeran se concentran na época estival.

As praias, como lugar de baño e esparcemento acadan niveis de saturación na súa capacidade de acollida durante os meses de verán. Simultaneamente á sobrecarga de persoas e, se cabe, cun efecto máis grave, está a invasión de vehículos nos espazos litorais, os cales perturban o equilibrio destes espazos, destrúen o solo e crean un efecto negativo na paisaxe. Esta situación estase dando cada tempada por mor da ausencia de alternativa de aparcadoiro nas zonas de praia.

A presenza humana e os coches ademais facilitan a expansión de determinadas especies vexetais



invasoras xa que as sementes son transportadas polas rodas dos vehículos e as solas dos calzados.

O PEPOID debería establecer medidas para a recuperación do ámbito litoral polo seus sensibles valores naturais e paisaxísticos, orientadas a eliminar o tráfico rodado, acoutar o tránsito de persoas, eliminar especies invasoras e reducir a presión turística.

### **3.3 OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

O presente PEPOID ten como obxectivo xeral dar resposta á problemática específica do ámbito en relación ás cualidades do medio natural costeiro, á falla de espazo público, á problemática dos accesos e aparcamento das praias de San Pedro e Cirro e á problemática do entramado dos asentamentos, freando os procesos de ocupación asistemática, racionalizando os usos do solo, realizando operacións de mellora ambiental e paisaxística do espazo público e mellorando a fachada marítima.

Para acadar este obxectivo o PEPOID considera todos os criterios e condicionantes previstos pola lexislación e os instrumentos de ordenación do territorio, é pretende:

- Abordar a ordenación pormenorizada das áreas de núcleo rural común e histórico incluídas no ámbito.
- Ordenar o ámbito previsto polo PXOM de sistema xeral de espazo libre, SXEL-08-02 (Pb), en consonancia con outras actuacións dotacionais previstas polo PEPOID, entre elas, a previsión de aparcadoiros públicos para usuarios das praias.
- Acadar unha proposta adecuada que minimize os efectos negativos do asentamento que o Plan de Ordenación do Litoral tipifica como "novas agrupacións" de vivendas, mediante as determinacións previstas no citado Plan para as áreas de recualificación identificadas nas unidades de paisaxe 03-02-122 (Praia de San Pedro) e 03-02-123 (Praia de Cirro).
- Restaurar e protexer as praias de San Pedro e Cirro e o bordo costeiro de cantís.

De conformidade co PXOM de Sada o PEPOID recolle as seguintes determinacións:

- Con carácter básico teranse en conta os Principios Xerais definidos no Título III do Plan de Ordenación do Litoral, en particular, aqueles do Modelo Territorial que afectan directamente ao ámbito do Plan especial.
- Nos terreos afectados pola zona de servidume de protección de costas estarase ao disposto no artigo 25 da Lei de Costas, sen prexuízo do réxime transitorio que lle sexa de aplicación.
- Deberase contemplar a mellora dos encontros do viario local coa estrada autonómica AC-163.
- O PEPOID deberá desenvolver con suficiente nivel de detalle as seguintes determinacións:
  - Definición precisa e detallada da rede viaria mediante trazado de aliñacións. Xerarquización e regulación da sección transversal do viario tendo en conta as prioridades nos modos e formas de mobilidade e a súa correlación co deseño da urbanización da vía e os materiais.

- Establecer unha zonificación axeitada de usos, logo da análise sobre as necesidades do asentamento e unha definición precisa da compatibilidade de usos. O Plan deberá prestar especial atención aos usos terciarios relacionados coa praia e os usos turísticos analizando a posibilidade de emprender accións desurbanizadoras.
  - O Plan abordará as accións de recualificación previstas no Plan de Ordenación do Litoral.
  - Regular as condicións tipolóxicas, de aproveitamento e ocupación da edificación considerando que a única implantación admitida é a de edificación illada ou acaroadada, esta última en núcleo rural histórico. A altura máxima será a de baixo e unha planta (B+1) e 7 metros como norma xeral, se ben o Plan especial deberá contemplar a posibilidade de limitar a altura máxima a unha planta baixa nas zonas de núcleo común mais próximas á costa.
  - Serán de aplicación as condicións de parcela previstas na Normativa para solo de núcleo rural.
  - Previsión de dotacións públicas non contempladas polo Plan Xeral e a obter de forma sistemática.
  - Determinacións tendentes á conservación e posta en valor da estrutura dos núcleos histórico-tradicionais, recoñecendo os elementos característicos deles, como a estrutura parcelaria, o mallado viario e os elementos construídos. Elaborarase un catálogo de elementos da arquitectura e do territorio, tipificando e regulando as condicións para a súa aplicación en novas construcións ou intervencións existentes.
  - Análise da paisaxe do núcleo e a súa posta en relación coa análise das unidades da paisaxe contidas no Plan de Ordenación do Litoral coa finalidade de acadar uns obxectivos concretos tendentes á integración do núcleo no contexto litoral.
- Na unidade da Praia de San Pedro, ditas accións de recualificación estableceranse no ámbito da APS-SAU-3 e na traseira da praia, incluíndo o Cámping e a zona de aparcamento. O Plan incorporará determinacións complementarias á APS-SAU-3, tendentes a minimizar a presión sobre o sistema da praia e as formacións forestais, mellorar a súa integración no bordo litoral, dada a súa elevada visibilidade, e facilitar a consecución dunha funcionalidade urbana adaptada ás características da súa localización litoral.
  - En relación á traseira da Praia de San Pedro, o Plan incorporará determinacións tendentes a minimizar a presión sobre o sistema da praia, mellorar a súa integración no bordo litoral e facilitar a consecución dunha funcionalidade urbana adaptada, actuando principalmente sobre as instalacións afectadas pola protección costeira. Neste senso, o Plan concretará as accións de reubicación das instalacións turísticas (campamentos de turismo) cara outras zonas de mellor acollida.
  - En relación á unidade da Praia de Cirro, as accións recualificadoras estableceranse no espazo comprendido entre a estrada AC-163 e o bordo litoral definido pola praia e o cantil. O Plan incorporará determinacións tendentes á mellora o nivel de integración da

trama no espazo litoral, minimizar a presión sobre a praia e os cantís, procurando a mellora da calidade escénica e facilitar a consecución dunha funcionalidade urbana adaptada ao contexto litoral. O Plan establecerá as accións necesarias para a liberación de usos non permitidos en áreas de protección costeira.

Segundo o establecido no POL, o PEPOID considera os seguintes criterios específicos para a ordenación, en cumprimento do seu art.61. Destácanse en negrita aqueles con maior incidencia no ámbito do PEPOID:

### **1. Contención da ocupación do solo.**

#### **a. Priorizando o espazo público sobre o espazo privado.**

b. Establecendo densidades e tipoloxías que optimicen o consumo de solo e garantan espazos libres de calidade.

c. Propiciando a integración paisaxística da urbanización.

### **2. Adaptación ao relevo (adequar o construído ao natural).**

**a. Evitando a edificación en posicións dominantes sobre a costa.**

**b. Minimizando os movementos de terras, alteracións dos leitos e cortas de arboredo de interese.**

**c. Evitando as pendentes con forte impacto visual, ecolóxico ou funcional.**

### **3. Naturalización do tratamento dos espazos destinados á urbanización.**

**a. Salvagardando as características naturais dos solos.**

**I. Composición.**

**II. Permeabilidade.**

**III. Substrato.**

**IV. Vexetación.**

**b. Evitando a contaminación ambiental.**

**I. Atmosférica.**

**II. Lumínica.**

**III. Acústica.**

### **4. Fomento da conectividade e permeabilidade.**

**a. Ecolóxica.**

**b. Funcional.**

**I. Transporte público fronte ao privado.**

**II. Mobilidade alternativa (peonil, bicicleta...).**

**c. Visual.**

**I. Cara ao mar.**

## II. Cara aos fondos escénicos.

### 5. Adecuación dos espazos libres

- a. **Ás áreas de protección ambiental.**
- b. **Aos espazos e elementos de interese como ámbitos de relación e conectividade.**
- c. **Potenciando os corredores e a súa conexión con outros espazos libres ou de interese.**

### 6. Adecuación morfotipolóxica.

- a. **Estruturando e rematando as tramas existentes.**
- b. **Procurando a compactidade e integración.**
- c. **Evitando a formación de barreiras.**

#### I. Visuais.

#### II. Funcionais.

### 7. Protección do carácter dos núcleos de identidade litoral.

- a. **A súa natureza e estrutura.**
- b. **A súa escala.**
- c. **A súa relación co contorno.**

#### I. Natural.

#### II. Construído.

### 8. Consecución de nodos urbanos.

- a. **Valorizando as calidades identitarias do lugar.**
- b. **Recuperando elementos patrimoniais existentes.**
  - I. **Naturais.**
  - II. **Construídos.**
- c. **Xerando espazos que propicien a cohesión social.**
- d. **Promovendo a complexidade funcional.**

#### I. Novos usos.

#### II. Equipamentos e dotacións públicas.

#### III. Cohesión social.

### 9. Tratamento da fachada marítima.

Enténdese por fachada marítima o conxunto de elementos naturais ou construídos que expostos ao mar, ás marismas e lagoas interiores, configuran unha imaxe identitaria na paisaxe.

- a. **Evitando as transformacións bruscas da súa natureza.**
- b. **Dirixindo cara á costa os espazos libres para procurar un uso e gozo do bordo litoral que garanta os seus valores naturais e paisaxísticos.**

**c. Atendendo ás relacións de escala e acabado.**

**d. Priorizando a permeabilidade visual e funcional.**

**e. Posibilitando un uso e disfrute do bordo litoral que garanta os seus valores naturais e paisaxísticos.**

#### **10. Valorización dos fondos escénicos e elementos de interese.**

**a. Atendendo aos ámbitos de interese natural próximos como elementos de referencia.**

**b. Procurando a vertebración apoiándose nos corredores e elementos para a valoración.**

**c. Tendo en conta as relacións entre o fondo natural e a figura construída.**

### **3.4 CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E SECTORIAL**

#### **3.4.1 Áreas definidas polo Plan De Ordenación Do Litoral**

A efectos do Plan de Ordenación do Litoral, dentro do ámbito do PEPOID, distínguense as seguintes áreas:

- **COSTEIRA:** Encadra espazos de elevado valor natural e ambiental, en concreto, as xeofomas rochosas (acantilados, illas e illotes) e os sistemas praia- duna xunto coas formacións vexetais costeiras asociadas. Do mesmo modo inclúense nesta categoría os espazos afectados polas dinámicas litorais. Esta protección abrangue toda a franxa litoral e a ordenación do PEPOID inclúe estes espazos dentro dos espazos libres e zonas verdes.
- **MELLORA AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA:** O Plan de Ordenación do Litoral determina no ámbito do PEPOID unha ampla zona de Mellora ambiental e paisaxística que abrangue practicamente desde o bordo litoral ata a estrada AC-163. A área de mellora ambiental e paisaxística incorpórase á ordenación do PEPOID como :
  - Solo de Núcleo Rural (delimitación coincidente coa do PXOM de Sada)
  - Dotacións: Entre as que se sitúan infraestruturas de comunicacións (reserva viaria, aparcadoiros e rutas mixtas de sendeirismo), espazos libres e zonas verdes (paseos e parques entorno a elementos singulares como ámbitos de relación e conectividade).
  - Campamentos e instalacións de praia.
- **ORDENACIÓN LITORAL:** A área de ordenación, recollida na cartografía abrangue as planicies costeiras e abas ou montes de transición situados tras a fronte litoral nas cales, na maioría das ocasións, se poden atopar asentamentos ligados visualmente ou funcionalmente ás paisaxes litorais. Na área de ordenación estas zonas sitúanse ao outro lado da estrada AC-163, e mantense para elas a clasificación de solo outorgado polo PXOM.
- **CORREDORES:** A ordenación e xestión previstas nestas áreas favorece a integridade e funcionalidade dos sistemas naturais do territorio fundamental para manter ou restablecer a súa conectividade ecolóxica. A regulación de usos nestas áreas atende ao establecido polo artigo 57 da Normativa do POL. Os corredores mantén a clasificación como solo rústico destes ámbitos nos que deberán regularse os seus usos.

### **3.4.2 Cumprimento da normativa en materia de ruído**

A lexislación aplicable ao presente apartado baséase na Lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído, desenvolvida por RD 1513/2005, que foi modificado polo RD 1367/2007 do 18 de outubro e este á súa vez polo RD 1038/2012 do 6 de xullo. Así como polo Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de na Comunidade Autónoma de Galicia. Os criterios de delimitación das distintas áreas acústicas quedan establecidos no artigo 5 do Real Decreto 1367/2007.

De acordo co establecido no artigo 13 do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro:

*“1. Todas as figuras de planeamento incluírán de forma explícita a delimitación correspondente á zonificación acústica da superficie de actuación. Cando a delimitación en áreas acústicas este incluída no planeamento xeral utilizarase esta delimitación.”*

Identifícase o PEPOID coa zonificación indicada no plano de ordenación, pertencente segundo o citado Decreto aos seguintes sectores do territorio: Tipo de área acústica. Índices de ruído

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUÍDO		
		Ld	Le	Ln
a)	Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial.	65	65	55
c)	Sectores do territorio con predominio de solo de uso recreativo e de espectáculos.	73	73	63
e)	Sectores do territorio con predominio de solo de uso sanitario, docente e cultural que require de especial protección contra a contaminación acústica.	60	60	60
f)	Sectores do territorio afectados por sistemas xerais de infraestruturas de transporte e outros equipamentos públicos que os reclamen	No límite perimetral destes sectores do territorio non se superarán os obxectivos de calidade acústica para ruído aplicables ao resto de áreas acústicas lindadeiras con eles		

### **3.4.3 Cumprimento da normativa de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas**

En cumprimento do artigo 43.3 da LSG, o PEPOID, como planeamento que establece a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado ao máximo o acceso directo aos espazos públicos e ás edificacións públicas e privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

De conformidade co disposto na Disposición Transitoria Primeira da Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade, mentres non se produza o desenvolvemento regulamentario a que se refire o artigo 33 de dita lei, permanecerá vixente a regulación confida ao respecto no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (en adiante RASB).

A estes efectos o PEPOID respectará as condicións establecidas no citado texto legal, e no particular as relativas ao disposto no Capítulo I do RASB "Disposicións sobre barreiras arquitectónicas urbanísticas", nas Seccións primeira a oitava, no referente as determinacións propias do planeamento de desenvolvemento.

Así mesmo, de forma complementaria, será de obrigado cumprimento a lexislación estatal que regula as condicións básicas en materia de accesibilidade mediante a "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

As condicións de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización de espazos públicos urbanizados aplícanse ás áreas de uso peonil, áreas de estanza, elementos urbanos e itinerarios peonís comprendidos en espazos públicos urbanizados.

Ditas condicións, establecen unha serie de características de deseño, construción, mantemento e xestión que deben cumprir os devanditos espazos públicos urbanizados.

#### **3.4.4 Normas de habitabilidade**

En aplicación das disposicións contidas no Decreto 29/2010, de 4 de marzo da Xunta de Galicia sobre habitabilidade das vivendas, a ordenación establecida no presente plan especial respecta as normas contidas en dito decreto e en concreto as seguintes:

a) **COMPOSICIÓN E DIMENSIONADO DAS VIVENDAS.**

Tanto a ordenación gráfica como as condicións de edificación establecidas no documento de Normativa do PEPOID, respetan os parámetros relativos a ocupación, frentes e fondos edificables, alturas, etc, coa finalidade de que os volúmenes resultantes garanten vivendas coa composición e dimensionado establecido no decreto 29/2010, do 4 de marzo.

As condicións citadas recóllense na normativa urbanística do presente PEPOID así como na de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada.

b) **ILUMINACIÓN E VENTILACIÓN.**

A ordenación establecida, tamén regula as condicións a que deben suxetarse as pezas que integran a vivenda, así como as condicións que deben cumprir os patios para conseguir una óptima iluminación e ventilación das estancias. Estas condicións recóllense na normativa urbanística do presente PEPOID así como na de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada, garantindo a ordenación establecida no PEPOID o cumprimento de ditas condicións.

c) **ACCESOS A VIVENDAS.**

O dimensionado e condicións que deberán cumprir os accesos as vivendas, así como as escaleiras e os ascensores regularanse polas disposicións contidas no decreto de habitabilidade recóllense na normativa urbanística do presente PEPOID así como na de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada, garantindo a ordenación establecida no PEPOID o cumprimento de ditas condicións.

d) **INSTALACIONES MÍNIMAS.**

Tal e como establece o decreto de habitabilidade de vivendas, as condicións destas e outras instalacións se recollen na normativa urbanística do presente PEPOID así como na de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada.

### **3.5 DETERMINACIÓN DO PEPOID**

A viabilidade do PEPOID producirase coa determinación do proceso que deberá seguirse para facer efectiva a súa execución. Así, o PEPOID establece toda unha serie de determinacións que teñen como finalidade garantir a materialización das actuacións establecidas neste.

As devanditas determinacións perseguen, sempre que sexa posible, a obtención mediante cesión gratuíta dos terreos destinados polo PEPOID a dotacións públicas, mediante os mecanismos e técnicas de xestión establecidos legalmente.

#### **3.5.1 Ocupación do solo e adaptación ao territorio**

A ordenación prevista polo PEPOID establece unha ocupación do solo mínima, consistente na limitación dos novos usos residenciais á capacidade estudada no apartado 3.2.2, seguindo as condicións edificatorias establecidas polo PXOM nas que entre outras, se limitan os movementos de terra aos estritamente necesarios para a implantación da edificación.

#### **3.5.2 Naturalización do tratamento dos espazos públicos e fomento da conectividade e permeabilidade**

Propónse a integración da urbanización do SAU-3 mediante a revexetación e plantación de arboredo autóctono no sistema viario e nas zonas verdes cara ao oeste, de cara a mitigar o forte impacto visual das edificacións e áreas de aparcadoiros existentes.

A preservación das masas arbóreas existentes resulta indispensable, mais a naturalización dos espazos conseguírase coa retirada das especies alóctonas e coa conectividade entre diferentes espazos, na medida en que as condicións topográficas o permitan.

Pola súa banda, a preservación do bordo costeiro para o uso e disfrute da poboación, mediante a ordenación dos espazos públicos e a execución dunha senda verde paralela á costa, será indispensable para compatibilizar os diferentes modos de transporte. Contéplase por tanto, o uso autorizado por parte de ciclistas e peóns da senda proposta, a través da cal se potencian as vistas panorámicas cara á Ría de Betanzos e cara ao bordo litoral de Ares. De xeito complementario, prevese a ampliación do transporte público en época estival, de tal forma que unha das liñas existentes circule polo vial principal paralelo á costa e preste servizo aos usuarios das praias, reducindo por tanto a conxestión do tráfico rodado, e a necesidade de aparcadoiro, ademais de incrementar a seguridade viaria para os peóns e ciclistas. Para lograr acadar este obxectivo resulta primordial a urbanización do vial existente ao leste do SAU-3 ata o seu enlace coa AC-163, así como limitar a circulación no interior dos núcleos rurais tradicionais.



### **3.5.3 Adecuación morfolóxica e dos espazos libres**

Aqueles usos terciarios cuxa actividade se prevé realoxar en áreas máis afastadas do bordo litoral e fóra dos núcleos rurais así como os aparcamentos vinculados ás praias, haberán de estruturarse de tal xeito que se garanta a súa integración no entorno, mediante a adaptación ao terreo e evitando na medida do posible a formación de novas barreiras visuais ou funcionais.

Pola súa banda, a obtención do espazo libre vinculado ao bordo costeiro implica necesariamente a execución dunha serie de accións desurbanizadoras, tanto dos cámpings de Cirro e San Pedro, como dos muros de contención presentes fronte á praia de Cirro e do restaurante situado fronte á Punta do Castelo. Trátase de formular un espazo verde de carácter natural-rural que dé continuidade ao espazo costeiro e mellore o funcionamento dos ecosistemas, á vez que acolle usos de esparcemento para a poboación, e supón un punto de relación e conectividade, potenciando a súa conexión mediante sendas, con outros espazos de interese como o Castro de Veigue ou coas sendas existentes cara a Lorbé ou a Punta de San Mamede.

### **3.5.4 Consecución de nodos urbanos**

A pesares do impacto ocasionado pola grande extensión de espazo ocupado pola edificación, entre esa masa construída existen diversas mostras da evolución arquitectónica do municipio, desde a tipoloxía de vivenda tradicional presente fundamentalmente no núcleo tradicional de Chan da Aldea, ata a tipoloxía de vivenda popular presente en numerosas áreas do PEPOID, sen esquecer as mostras da arquitectura contemporánea de grande calidade existentes no ámbito.

Preténdese asemade a recuperación e posta en valor dos elementos patrimoniais representativos da cultura da terra, tales como hórreos, cruceiros ou castros, sen esquecer os grandes espazos representativos da cultura mariñeira da zona: os areais.

A ordenación establecida procura a conxugación destes elementos mediante unha xusta transición entre o rural e o mar, vertebrándose a través de espazos de lecer e de cohesión social, e aceptando a demanda social de espazos costeiros nos que estean presentes outros usos dotacionais ou terciarios.

### **3.5.5 Valorización da fachada marítima, dos fondos escénicos e dos elementos de interese**

Aínda que en liñas xerais, a imaxe identitaria da paisaxe costeira do ámbito presenta grandes superficies arboradas ou axardinadas, tamén está a sufrir unha fonda transgresión en diversas áreas, provocada pola implantación dos citados cámpings ou dos muros de contención sobre a praia. Por tanto, a previsión do realoxo dos cámpings, dos espazos libres fronte ao mar e das sendas verdes, contribuirán sen dúbida a mellorar a imaxe escénica do conxunto.



*Muro de contención na praia de Cirro*

### **3.6 PROPOSTA DE ORDENACIÓN**

A proposta de ordenación establecida polo presente documento asume os Principios Xerais definidos polo POL e polo PXOM de Sada e aborda polo miúdo as accións que estes establecen. Polo tanto, as principais actuacións propostas, en liña coas medidas e recomendacións do Estudo da Paisaxe anexo, son as seguintes:

#### **3.6.1 Actuacións sobre a ordenación dos usos**

Restaura as áreas degradadas da fronte marítima, regulando usos e reubicando aqueles incompatibles coa área litoral na que se insiren. Determina accións desurbanizadoras e reubica os campamentos de turismo relacionados coas praias e usos turísticos. A ordenación propón dúas áreas máis afastadas do litoral e fora dos núcleos rurais para ubicar os cámpings de Cirro e San Pedro, cunha superficie total que acada os 13.419 m<sup>2</sup>.



*Parcelas previstas para reubicar os Campings de San Pedro e de Cirro*

Resérvase espazo destinado a aparcamento, vinculados ás praias propoñendo catro zonas de aparcamento fóra de núcleo rural para as que non se prevé urbanización máis que unhas mínimas operacións de limpeza e nivelado. A superficie destinada a estas áreas é de 12.109 m<sup>2</sup>.

Etiqueta	Superficie
SX-IC-AP-1-Ob	2.753,43
SX-IC-AP-2-Ob	5.492,34
SX-IC-AP-3-Ob	3.325,81
SL-IC-AP-1-Ob	537,71
	<b>12.109,29</b>



*Parcelas previstas para aparcamento en San Pedro e Cirro*

Destina dotacións de zona verde na fronte litoral para restaurala paisaxística e ambientalmente e dar continuidade a senda litoral que comunica Oleiros e Sada. A zona verde litoral non recibirá máis tratamento que o encamiñado á súa renaturalización e eliminación de especies exóticas invasoras. Unicamente, no caso das zonas verdes en contacto coas praias, será preciso acondicionar certas áreas puntuais para acoller servizos vinculados ao uso recreativo (parque, merendoiro, miradoiro, etc).

### **3.6.2 Actuacións sobre as infraestruturas de comunicacións**

Define o trazado das aliñacións en solo de núcleo rural e urbano, e establece un vial principal leste-oeste destinado ao acceso global da poboación, para o que se preve a necesidade de urbanizar o vial existente ao leste do SAU-3 ata o seu enlace coa AC-163.

Limitase o tráfico rodado no interior dos núcleos de poboación á utilización polos residentes, garantindo así condicións de accesibilidade e mobilidade máis sostibles co ámbito residencial. Permítese a circulación interior do tráfico foráneo unicamente para o acceso aos campamentos de turismo.

As propostas respecto da mobilidade, detállanse no estudo achegado como anexo.

### **3.6.3 Actuacións sobre as dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos**

Reaxusta a delimitación o espazo libre Punta do Castelo, que pasa dunha superficie de 9.735 m<sup>2</sup> a un total de 49.863 m<sup>2</sup>, e incorpora os seguintes elementos, cuxa codificación se corresponde coa contida nos planos de ordenación. Nestas zonas, o PEPOID prevé a súa restauración paisaxística e ambiental, tanto dos propios espazos como da súa periferia.

Etiqueta	Denominación	Superficie
SL-EL-PAS-1-Ob	Sendas e paseos	14.172,60
SL-EL-XAR-2-Ob	Xardín en San Pedro	10.136,90
SX-EL-XAR-1-Ob	Xardín en San Pedro costa	49.863,12
SX-EL-XAR-4-Ob	Xardín en Cirro	4.354,48
SL-EL-XAR-3-Ob	Xardín no Castro	10.303,70
		<b>88.830,80</b>

Respecto da dotación de equipamento, o PEPOID non contempla ningunha nova previsión. Porén, nos espazos libres antes citados, poderán albergarse pequenas instalacións de praia compatibles coa fronte litoral, como os necesarios para o Clube de Salvamento de Sada ou outras entidades comunitarias.

#### **3.6.4 Actuacións sobre a protección do patrimonio natural e cultural**

Os elementos de valor natural e cultural intégranse na medida do posible no sistema de espazos libres e zonas verdes. É o caso do Castro de Veigue e Punta Castelo, o rego de San Pedro e o que discorre por Soutilo ou toda a fronte litoral para a que se establecen actuacións de renaturalización, desurbanizadoras, de reubicación de usos incompatibles e de restauración ecolóxica que permitirán conservar, conectar ecolóxicamente e revalorizar estes espazos poñendoos en relación coa poboación tanto residente como visitante.

O PEPOID regula as condicións tipolóxicas, de aproveitamento e ocupación da edificación.

Aplica as condicións urbanísticas previstas na Normativa do PXOM para solo de núcleo rural.

Establece determinacións tendentes á conservación e posta en valor da estrutura dos núcleos histórico-tradicionais e elaborara un catálogo de elementos da arquitectura e do territorio, tipificando e regulando as condicións para a súa aplicación en novas construcións ou intervencións existentes.

Incorpora determinacións na urbanización San Pedro en relación co viario e a zona verde próxima a praia, para as que se prevé a plantación de arborado autóctono de gran porte de cara a mitigar o forte impacto visual que está a xerar, e mellorar a súa integración no bordo litoral.

#### **3.6.5 Actuacións sobre a mellora ambiental e paisaxística do conxunto**

A ordenación proposta desenvólvese en relación coa análise da paisaxe e das súas dinámicas, realizada polo PEPOID contribuíndo claramente á mellora ambiental e paisaxística desta zona costeira.

Como se dixo anteriormente, as zonas de aparcamento afástanse da fronte litoral que se renaturaliza y revaloriza destinando dotacións de zona verde. Ademais, propónse un itinerario peonil e ciclista para permitir o acceso as praias desde Soutilo dun xeito respectuoso co litoral e que actúe de elemento disuasorio ao paso dos vehículos.

Planéase un itinerario que percorre parte do ámbito dende o Castro de Veigue (zona sur) ata a Punta do Castelo (norte do ámbito) paralela ao rego de Soutilo permitindo a comunicación coa nova zona prevista para a reubicación do camping e a continuidade coa senda litoral entre Sada e Oleiros. Igualmente o plan preve unha zona verde no contorno do rego de San Pedro próxima a súa

desembocadura na praia que revalorizará o ámbito actualmente degradado por diferentes usos, entre eles o de aparcamento, e permitirá integrar o corredor ecolóxico no sistema de espazos libres e zonas verdes favorecendo así a súa funcionalidade.

En xeral, a proposta aporta parámetros de ocupación e solucións de implantación compatibles coa súa capacidade de carga e cos valores ambientais do ámbito.



*Ámbito previsto como zona verde nas ribeiras do Rego San Pedro próximo a súa desembocadura*

Asinan:



Alfonso Botana Castelo  
Arquitecto



Beatriz García Becerra  
Arquitecta



Paula Fernández Otero  
Bióloga