



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL
E DO MAR

Portos
de Galicia



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN

DOCUMENTO A: MEMORIA Y ANEXOS

1. ANTECEDENTES Y OBJETO
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL
3. MEMORIA INFORMATIVA
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

ANEXO 1: DECISIÓN DE LA *SECRETARÍA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL* SOBRE LA NO NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRÁTEGICA DEL PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO B: NORMATIVA URBANÍSTICA

1. NORMAS GENERALES
2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN
3. NORMAS PARTICULARES

DOCUMENTO C: PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. PLAN DE ETAPAS
2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO D: PLANOS

- I. PLANOS DE INFORMACIÓN
- O. PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO A: MEMORIA

INDICE

1.	ANTECEDENTES Y OBJETO.....	1
1.1.	MARCO Y CRITERIOS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN....	1
1.1.1.	DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER SECTORIAL	1
1.1.2.	FIGURAS DE PLANEAMIENTO	2
1.1.3.	TRAMITACIÓN AMBIENTAL	7
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL	8
3.	MEMORIA INFORMATIVA.....	9
3.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	9
3.2.	INSTALACIONES PORTUARIAS EXISTENTES	9
3.3.	SISTEMA VIARIO	12
3.4.	REDES DE SERVICIOS.....	12
3.5.	EDIFICACIONES EXISTENTES	13
3.6.	FLOTA Y USUARIOS DEL PUERTO	14
3.6.1.	PESCA	14
3.6.2.	NAVEGACIÓN DEPORTIVA	15
3.6.3.	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	16
3.6.4.	ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES	16
3.7.	ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN	16
3.8.	CONDICIONANTES DE LA REALIDAD FÍSICA	17
3.9.	CONDICIONANTES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	17
3.10.	CONDICIONANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	18
4.	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....	22
4.1.	PREVISIÓN DE DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES PORTUARIAS E IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES.....	22
4.2.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	23
4.2.1.	OBJETIVOS	23
4.2.2.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	23
4.2.3.	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	34

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El Plan Especial de Ordenación del puerto de Sada-Fontán tiene por objeto establecer las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística del ámbito portuario.

El puerto de Sada-Fontán se encuentra bajo la tutela del ente público Portos de Galicia, organismo dependiente de la Consellería do Medio Rural e do Mar.

El presente documento incorpora las modificaciones derivadas de las consideraciones efectuadas por los siguientes informes técnicos municipales:

- Informe previo a la aprobación inicial del Plan Especial del Puerto, de fecha 15 de marzo de 2012, redactado por el técnico de la administración general de urbanismo Carlos Pérez González y el arquitecto municipal Enrique Roel Estrada.
- Informe previo a la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbanística Portuaria de Sada-Fontán, de fecha 25 de octubre de 2012, redactado por el asesor Técnico-Urbanista Francisco Javier Corredoira Isasi.

1.1. MARCO Y CRITERIOS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

1.1.1. DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER SECTORIAL

La propuesta de ordenación se formula en el marco legislativo urbanístico vigente, constituido, entre otras, por las siguientes disposiciones legales:

- Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM)
- Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.
- Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística e protección del medio rural de Galicia, (DOG 31/12/2002), con las modificaciones introducidas por la Ley

15/2004 de 29 de diciembre (DOG 31/12/2004); por la Ley 6/2007 de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); por la Ley 3/2008, de mayo, de ordenación de la minería de Galicia (DOG 6/06/2008); por la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo (DOG 30/06/2008); por la ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia; por la Ley 2/2010, de 25 de marzo (DOG 31/03/2010) y por la Ley 15/2010, de 28 de diciembre (DOG 30/12/2010). (En adelante LOUG).

- Ley 5/1994, de 29 de noviembre, de creación del ente público Portos de Galicia.
- Decreto 227/1995, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento del ente público Portos de Galicia.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Reglamento General para su desarrollo y ejecución.

1.1.2. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

La propuesta de ordenación tiene en cuenta las determinaciones urbanísticas de las distintas figuras de planeamiento con incidencia en el entorno del ámbito del Plan Especial, destacando las siguientes:

- **Directrices de Ordenación del Territorio** de Galicia, aprobadas por Decreto 19/2011, de 10 de febrero. (En adelante D.O.T.)

En el Documento 4 de las D.O.T. se recogen, entre otras, las determinaciones relativas a las infraestructuras portuarias mediante las que se insta a la mejora de la integración de los espacios portuarios con sus contornos urbanos y territoriales desarrollando actuaciones de eliminación de barreras y de integración puerto-ciudad, garantizando, en todo caso, la funcionalidad portuaria.

- **Plan de Ordenación del Litoral**, aprobado por Decreto 20/2011, de 10 de febrero. (En adelante P.O.L.)

Dentro del modelo territorial recogido en la Normativa del P.O.L., el puerto de Sada-Fontán se engloba dentro de los sistemas generales territoriales, considerados infraestructuras significativas como elementos articuladores del territorio litoral. En cuanto a los criterios de actuación establecidos para estos sistemas generales, el P.O.L. remite a su legislación específica teniendo en consideración el modelo territorial previsto en el mismo.

Dentro de las unidades de paisaje recogidas en el POL a lo largo de toda la costa gallega, cabe citar que el puerto de Sada-Fontán se encuentra en la unidad de paisaje denominada “Costa de Carnoedo” (cód. 03_02_120).

- En referencia al **planeamiento de carácter general** del término municipal de Sada, el Decreto 29/2006, de 16 de febrero, suspende la vigencia de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Sada y aprueba la ordenación urbanística provisional hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento. Posteriormente, el Decreto 193/2008, de 28 de agosto, modifica puntualmente el anterior.

En el punto 8 del ANEXO del Decreto 29/2006 se recoge la ordenación provisional para el Sistema General Portuario, estableciéndose los siguientes parámetros:

- **Ámbito:** el dominio público portuario delimitado en el correspondiente Plan de Utilización del espacio portuario aprobado definitivamente por la Autoridad Portuaria.
- **Ordenación:** la ordenación del ámbito portuario se realizará mediante el correspondiente Plan Especial de Ordenación formulado por la Autoridad Portuaria, según lo establecido en la LOUG y en la legislación de puertos. En tanto no sea aprobado el plan especial, únicamente se podrán realizar construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad portuaria, siendo de aplicación las normas establecidas en los artículos 104 y 105 de la LOUG. En todo caso, la superficie total ocupada por la edificación no podrá superar el 35% del ámbito territorial portuario.

- En relación con el **planeamiento de desarrollo**, en el punto 9 del ANEXO del Decreto 29/2006 se establece, como planeamiento subsistente, el **Plan Especial de la zona de contacto del puerto con Sada-Fontán** (en adelante P.E.Z.C.), aprobado definitivamente el 23 de febrero de 1.979, y su posterior modificación, aprobada definitivamente el 28 de enero de 1.993.

El P.E.Z.C. recoge las condiciones de volumen y uso de las edificaciones del frente marítimo de Sada-Fontán y la ordenación de la accesibilidad rodada y peatonal en torno al mismo. La modificación posterior reajusta la zonificación con el fin de reducir los frentes edificables hacia la vía principal del puerto en la zona sur del ámbito.

El Plan Especial de ordenación del puerto de Sada-Fontán habrá de considerar la ordenación prevista en el P.E.Z.C. de cara a favorecer la cohesión de ambos tejidos y su integración.

Además de considerar las figuras de planeamiento descritas, el Plan Especial se redacta en desarrollo de la zonificación funcional del puerto definida en la modificación en curso de la **Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto de Sada-Fontán**, aprobado definitivamente en fecha 12 de marzo de 2009 (en adelante D.U.E.P.).

Actualmente se está llevando a cabo la modificación del D.U.E.P. para adaptar la zonificación funcional de la zona de servicio del puerto a las necesidades de la actividad que se desarrolla en la misma a través de la delimitación de los siguientes usos:

- **Uso pesquero**

Es el asignado a aquellos espacios en que los se desarrolla la actividad pesquera del puerto, incluyendo el desembarco de capturas desde los buques y su posterior manipulación, almacenaje y comercialización, así como la prestación de los servicios necesarios para las flotas y en general cualquier actividad necesaria para el mejor funcionamiento del sector.

En los espacios destinados a este uso también se podrán incluir aquellos usos complementarios relacionados con él, tal y como se definen en el apartado

correspondiente posterior.

- **Uso náutico-deportivo**

Es el que se asigna al espacio utilizado por las embarcaciones náutico-recreativas y deportivas, incluyendo los pantalanes para atraque de estas flotas así como las superficies terrestres dedicadas a la instalación de los servicios de apoyo correspondientes a estas actividades.

En los espacios destinados a este uso también se podrán incluir aquellos usos complementarios relacionados con él, tal y como se definen en el apartado correspondiente posterior.

- **Uso mixto pesquero-náutico-deportivo**

Es el que se asigna al espacio utilizado tanto por las embarcaciones náutico-recreativas y deportivas como por las embarcaciones pesquero-marisqueras, incluyendo los pantalanes para su atraque, así como las superficies terrestres dedicadas a la instalación de los servicios de apoyo correspondientes a estas actividades.

- **Actividades complementarias portuarias**

De acuerdo con el artículo 72 del TRLPEMM, en el dominio público portuario se permitirán los usos complementarios o auxiliares de los usos portuarios comerciales, pesqueros y náutico-deportivos, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.

Por lo tanto, en las áreas a las que se asigna este uso se prevé el desarrollo de cualquiera de las actividades complementarias a las portuarias necesarias para el correcto funcionamiento y desarrollo del puerto, tales como almacenes, construcción y reparación naval y sus suministros, efectos navales, cetáceas, viveros, acuicultura, transformación y manipulación de la pesca, avituallamiento, comercial y distribución, ocio y hostelería, aparcamiento, etc.

- **Uso para infraestructuras básicas del puerto**

Las áreas a las que se asigna este uso tienen como cometido fundamental el acceso y abrigo del puerto, ambos necesarios para desarrollar las actividades portuarias en condiciones de seguridad y comodidad.

La D.U.E.P. define, además, cinco zonas de reserva en previsión de futuras actuaciones demandables por el desarrollo de las actividades portuarias.

Se reserva una superficie de 6.705 m² de lámina de agua en la punta del antiguo muelle comercial para la futura construcción de una rampa de varada, que se prevé necesaria para las actividades a desarrollar en el muelle.

En segundo lugar, se reserva el área anexa a las instalaciones de la estación depuradora de aguas residuales para la adecuación de una explanada que favorezca el desarrollo de actividades auxiliares y acceso rodado a esta zona.

En tercer lugar, con objeto de favorecer la segregación definitiva de las flotas pesquera y deportiva, se añade un espacio de reserva de 7.668 m² a la zona de uso pesquero para la ejecución de un relleno que permita ampliar la oferta de atraque, a través de pantalanés apoyados en la línea de muelle creada para alojar las embarcaciones pesqueras que actualmente atracan en los pantalanés deportivos vinculados al muelle de A Pulgueira.

En cuarto lugar, se reserva una superficie de 4.360m² frente a la antigua nave de redes para alojar futuras dotaciones complementarias de la actividad náutico-deportiva del puerto.

En quinto lugar, se reservan 33.924 m² de lámina de agua en la zona de uso náutico deportivo para una futura ampliación del contradique que aumente el resguardo de las nuevas instalaciones de amarre en pantalanés, cerrando la dársena del puerto.

El siguiente cuadro refleja el desglose de la superficie terrestre asignada a cada uso.

USO	SUPERFICIE (m²)
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	79.428
NÁUTICO-DEPORTIVO	30.216
PESQUERO	37.290
MIXTO NAUTICO-DEPORTIVO Y PESQUERO	3.531
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL PUERTO	11.078
TOTAL ZONA DE SERVICIO TERRESTRE	161.543

1.1.3. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

En marzo de 2009 la Jefatura del Área de Explotación y Planificación de Puertos de Galicia presentó en la Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible el Documento de Inicio del plan especial de ordenación del puerto de Sada-Fontán solicitando determinación sobre la necesidad de evaluación ambiental del mismo.

En diciembre de 2010 la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental emite su decisión sobre la no necesidad de evaluación ambiental estratégica del plan de ordenación del puerto.

Se adjunta copia de este documento como anexo a la presente memoria.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El plan especial se redacta en desarrollo de las directrices establecidas en el Decreto 29/2006, de 16 de febrero, por el que se suspende la vigencia de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Sada y se aprueba la ordenación urbanística provisional hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento. Dicha ordenación remite a la redacción del plan especial por la autoridad portuaria competente para la ordenación del sistema general portuario.

Es oportuna la formulación del presente Plan especial de ordenación del puerto de Sada-Fontán como instrumento de gestión que permita regular desde un marco común conjunto el desarrollo urbanístico del ámbito, actualmente en vías de expansión.

3. MEMORIA INFORMATIVA

En 1930 se inician las gestiones para el estudio y construcción del puerto Sada-Fontán y, desde entonces, se han llevado a cabo obras de acondicionamiento y ampliación de la zona portuaria que han generado su consolidada morfología actual.

3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial es la zona de servicio del puerto de Sada-Fontán, delimitada previamente en el Delimitación de usos y espacios portuarios y reflejada gráficamente en el plano 2.1 del presente documento.

3.2. INSTALACIONES PORTUARIAS EXISTENTES

El puerto actual se encuentra resguardado por un dique de unos 630m de longitud total, que parte desde la costa con un primer tramo de 370m en dirección SE y continúa con una segunda alineación de 260m, cuyo trazado gira 30° en dirección norte respecto a la anterior.

Las instalaciones portuarias adosadas a este dique albergan fundamentalmente las actividades pesqueras del complejo y dan servicio, a su vez, para el atraque de embarcaciones deportivas de gran porte. Por otro lado, también se encuentran adosadas a la primera alineación del dique las instalaciones de la estación depuradora de aguas residuales.

En la zona más externa y paralelo a ambas alineaciones, se encuentra el muelle de uso mixto (pesquero y náutico-deportivo), con una longitud total de atraque de 260m y calados de entre 4 y 5m. Sobre la explanada, de unos 60m de ancho constante, se encuentra una edificación destinada a usos logísticos.

A continuación se dispone de un muelle de 3m de calado, adosado al dique, con 18m de ancho y 100m de largo aproximadamente, que utilizan los pesqueros para descarga y

avituallamiento.

Este muelle deja paso a una amplia explanada de unos 30.000 m², con atraque por sus costados este y sur. La línea de atraque por el este conforma una U flanqueada por el dique de abrigo y por el muelle, que cuenta con un ancho útil de 23m y calados de entre 3 y 4m. Hacia el sur, la explanada se compone de un muelle de atraque de 200m de longitud seguido de dos rampas, una para descarga de capturas de embarcaciones menores y otra de varada. La primera de las rampas se desarrolla paralelamente al muelle, con una longitud de 45m y un ancho de 8m. El trazado de la segunda es perpendicular a la anterior y tiene una longitud de 87m y un ancho de 30m.

Sobre la explanada se encuentran varias edificaciones destinadas a la venta, preparación y comercialización de la pesca, así como fabricación de hielo, reparación de redes, pertrechos y otras prestaciones habituales de los buques pesqueros.

A continuación del muelle pesquero, la línea de costa se corresponde con un tramo lineal de 370m de longitud sobre el que se desarrolla el paseo marítimo que nos lleva hacia el muelle de A Pulgueira, que da acceso a dos grupos de pantalanes, con un total de 574 plazas. Estos pantalanes dan servicio a embarcaciones deportivas y, en tanto no se habilite un área específica para ellas, también para embarcaciones pesqueras con base en el puerto. En la explanada anexa al muelle, con una superficie de casi 2.000m², tienen lugar actividades auxiliares del uso náutico-deportivo

En la zona colindante del paseo marítimo se encuentran las oficinas del ente público Portos de Galicia y la antigua nave de redes, actualmente destinada a actividades de gestión de las instalaciones náutico-deportivas y hostelería.

Continuando el recorrido por el paseo marítimo se alcanza la zona principal náutico-recreativa, al abrigo de un contradique formado por tres alineaciones. La primera se desarrolla en dirección SE con una longitud de unos 400m. La segunda es perpendicular a la anterior y tiene una longitud de 300m y el trazado de la tercera, de aproximadamente 75 m, gira 44° con respecto a la segunda en dirección NO.

Desde la primera alineación del dique se accede al primer pantalán, con un total de 120 plazas de atraque de distintas embarcaciones, además de una zona para motos de agua.

A continuación se encuentran las instalaciones del Travelift con una pequeña explanada anexa de maniobra. Desde la segunda alineación se accede a siete pantalanes, con 576 plazas de atraque de dimensiones variables. Cabe señalar que a lo largo de todo el contradique es posible la circulación de tráfico rodado y el estacionamiento de vehículos.

Anexa al primer tramo del contradique se encuentra una explanada con varias edificaciones destinadas a avituallamiento, venta de efectos navales, mantenimiento y reparación de embarcaciones y gestión de actividades náutico-deportivas. Ocupando una localización central respecto a estas edificaciones se encuentra una gran zona no edificada de más de 16.000m² destinada a marina seca y estacionamiento. El límite costero de la explanada presenta una morfología escalonada. Parte en dirección perpendicular al contradique, con un primer tramo de 130m de longitud, hasta alcanzar una rampa de 12m de ancho y 69m de largo que enlaza con la siguiente alineación, de 70m, paralela a la costa. El tercer tramo, perpendicular al anterior, tiene una longitud de unos 95m.

A continuación de la zona náutico-recreativa, el paseo marítimo continúa hasta el límite de la zona de servicio del puerto. Sobre la explanada anexa a este último tramo costero se ubica el Centro Sociocultural del Mar.

El paseo marítimo recorre longitudinalmente toda la zona de servicio paralelamente al frente marítimo del núcleo y se compone de un vial para tráfico rodado de 7m de ancho, un carril bici de 4m de ancho y unos 700m de longitud y zonas peatonales, con un itinerario en toda su longitud de ancho variable entre 1,80m y 6m. Cuenta, además, con zonas ajardinadas, iluminación y elementos de mobiliario urbano como bancos y papeleras.

El vial principal de tráfico rodado da acceso a las distintas áreas funcionales del puerto y, además, a las edificaciones y solares del frente marítimo del núcleo, algunos de los cuales se encuentran dentro de la zona de servicio del puerto. En el único edificado de estos solares se encuentra el Instituto de la Marina Mercante.

3.3. SISTEMA VIARIO

El sistema viario principal de acceso a las instalaciones portuarias es el paseo marítimo que, tal como se describe en el epígrafe anterior, tiene actualmente un carácter muy consolidado. No tiene continuidad más allá de Punta Fontán y finaliza en una explanada desde la que se accede a las instalaciones de la estación depuradora de aguas residuales.

Desde esta explanada se accede también al antiguo muelle comercial, actualmente dedicado a actividades pesqueras y náutico-deportivas.

La zona pesquera cuenta con dos puntos de acceso y, en su interior, la circulación rodada se desarrolla en forma de malla de calles ortogonales y paralelas a los muelles pesqueros.

La zona náutico-deportiva tiene dos puntos de acceso que confluyen en un vial que circunda las edificaciones existentes junto al paseo marítimo. El acceso rodado al dique es posible en toda su longitud y finaliza en un fondo de saco que favorece la maniobra de cambio de sentido.

El Centro Sociocultural del Mar se encuentra también circundado por un vial que parte del principal en el extremo sur de la zona de servicio y se comunica con uno de los accesos a la zona náutico-deportiva.

Por último, como ya se ha señalado anteriormente, desde el vial principal se produce también el acceso rodado a las edificaciones existentes del frente del núcleo.

3.4. REDES DE SERVICIOS

En cuanto a infraestructuras de servicios, la zona portuaria tiene conexiones de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas pluviales y residuales, red de suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y red de alumbrado público, así como puntos de suministro de combustible para las embarcaciones.

Si bien la mayor parte de las redes de servicios se encuentran canalizadas, existe una red aérea de telecomunicaciones en el margen adyacente al frente del núcleo del vial principal.

3.5. EDIFICACIONES EXISTENTES

En la siguiente tabla se recogen las edificaciones existentes en las distintas zonas y su superficie de ocupación en planta:

ZONA	USO	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA (m ²)
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	Instituto Social de la Marina	175
	Casa de la Cultura	1.705
	Supermercado	2.467
	Venta efectos náuticos	1.168
	Servicios múltiples náuticos (Cadenote y Punta Arnela)	607
	Cafetería y restaurante	304
	Talleres reparación embarcaciones (Náutica Carlos, Yatesport y Punta Arnela)	1.926
	Oficinas ente público Portos de Galicia	66
	Edificación auxiliar en E.D.A.R.	375
	Almacén de mercancías	2.046
	TOTAL USO ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	10.839
NÁUTICO-DEPORTIVA	Oficinas de gestión de la actividad náutica	195
	Antigua nave de redes	478
	TOTAL USO NÁUTICO-DEPORTIVO	673
PESQUERA	Taller de reparaciones	254
	Oficinas Cruz Roja	94
	Departamentos de armadores (32)	984
	Depósito de cajas	698
	Nave de planta frigorífica y conservación pescado	1.210
	Departamentos de exportadores (4)	445
	Nave de redes	738
	Departamentos de exportadores (6) y nave de redes	1.012
	Lonja	665
	Fábrica de hielo	1.078
TOTAL USO PESQUERO	7.178	
TOTAL ZONA DE SERVICIO	18.690	

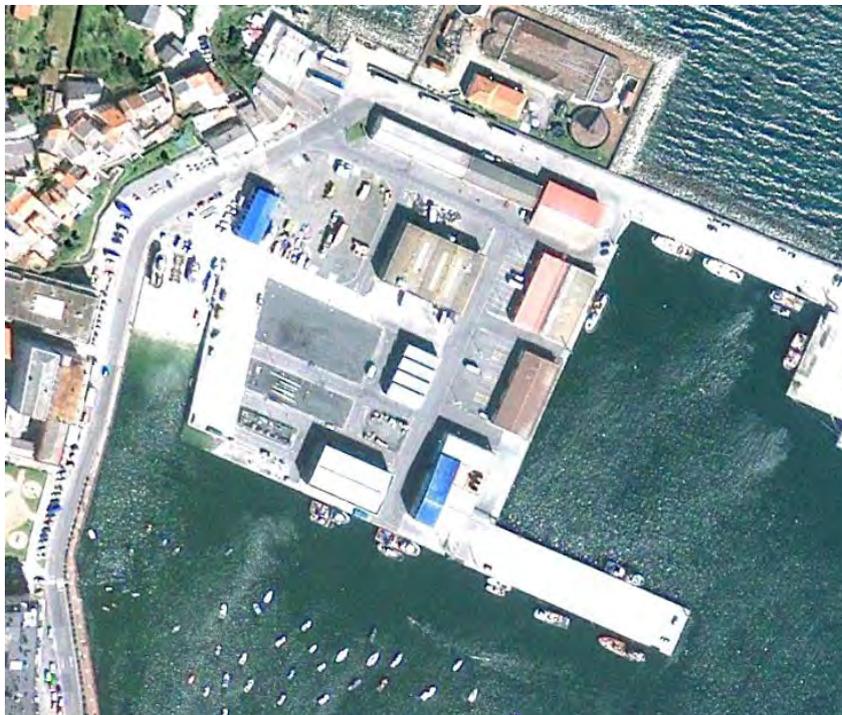
La superficie total de ocupación en planta de las edificaciones existentes es de 18.690m², lo que supone un 11,60% sobre la superficie total terrestre de la zona de servicio del puerto, que cuenta con un área de 161.543m².

3.6. FLOTA Y USUARIOS DEL PUERTO

3.6.1. PESCA

Sada es un importante puerto pesquero de bajura que cuenta con una flota constituida por más de veinte embarcaciones. Por otro lado, el marisqueo tiene relativa importancia, ya que los bancos productivos se sitúan en la zona más interior de la ría.

Tal y como se recoge en el Delimitación de usos y espacios portuarios, se produjo un descenso progresivo en el volumen de capturas hasta el año 2.000 y a partir de ese momento comenzó a recuperarse, presentando una tendencia al aumento en los últimos años.

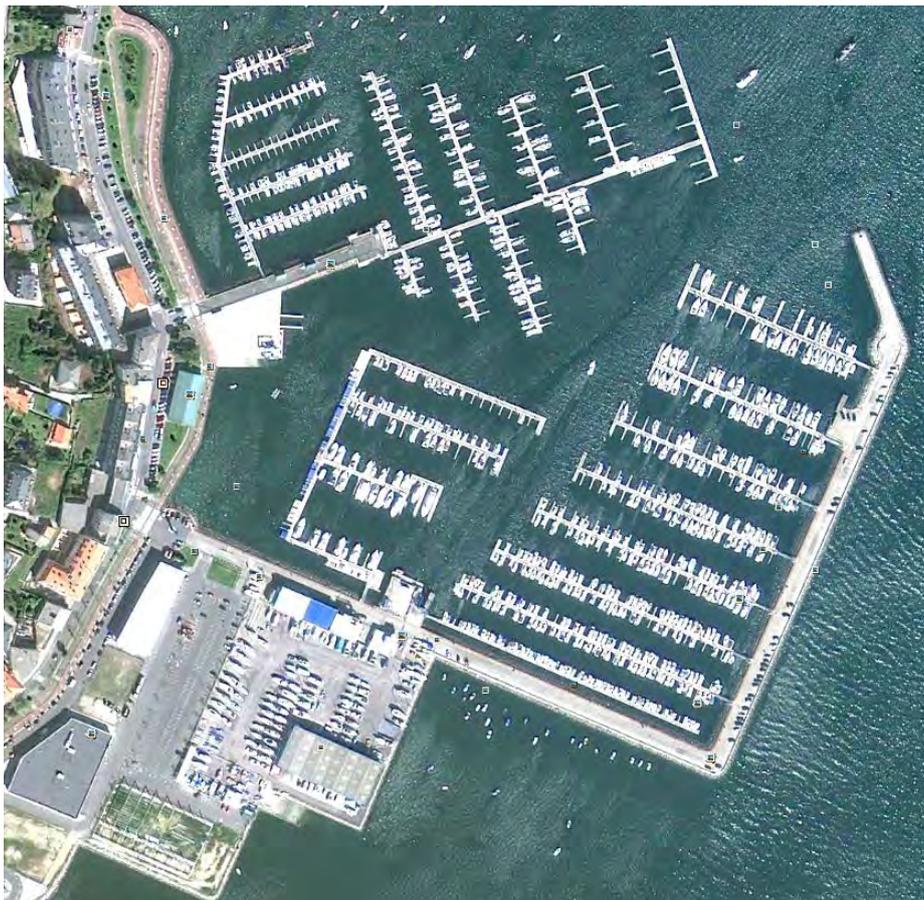


VISTA AÉRA DE LA ZONA DE USO PESQUERO

3.6.2. NAVEGACIÓN DEPORTIVA

Sada está situado en una ría abrigada que ofrece múltiples fondeaderos y dispone de un entorno paisajístico extraordinario, constituyendo uno de los puntos turísticos más atractivos de la zona, lo que convierte este puerto en una base idónea para la navegación recreativa.

A la vista de la demanda generada en este sentido en el puerto, el Plan Director de las Instalaciones Náutico Deportivas de Galicia definió medidas adecuadas para potenciar y mejorar la oferta como la supresión, en su día, de la actividad comercial en el muelle y su destino a atraque de embarcaciones deportivas de mayor tamaño. Además, a lo largo de los últimos años, se han llevado a cabo varias actuaciones de ampliación y mejora de las instalaciones portuarias alcanzando en la actualidad un total de 1.276 plazas de atraque.



VISTA AÉREA DE LA ZONA DE USO NÁUTICO-DEPORTIVO

3.6.3. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

La actividad portuaria a que nos referimos en los párrafos anteriores requiere una serie de actividades complementarias para el correcto mantenimiento de los buques, tales como talleres de todo tipo, avituallamiento, efectos navales, reparación de redes, y preparación, venta, difusión y distribución de la pesca.

Estas actividades se desarrollan en todas las áreas del puerto ya que, como su nombre indica, complementan el uso principal a que se destina cada zona.

3.6.4. ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES

El entorno portuario de Sada constituye uno de los espacios de esparcimiento más importantes del núcleo urbano potenciado, además, por la existencia edificaciones de carácter sociocultural como la Casa de la Cultura. Por ello, además de las actividades exclusivamente portuarias, este borde litoral asume una función de área de recreo, descanso y expansión de la población.

3.7. ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN

Sada se encuentra a 18 Km. de A Coruña y de su aeropuerto, y cuenta con un acceso cercano a la Autopista del Atlántico y a la Autovía del Noroeste.

Asimismo, existen numerosas vías que comunican Sada con el resto de localidades de su entorno.

No obstante, los accesos principales a Sada son estrechos y tienen sus márgenes densamente poblados. Recientemente se han llevado a cabo las obras de mejora del vial de acceso desde la N-VI, sin embargo, se plantea la necesidad de trazado de un vial de acceso al puerto que favorezca la circulación evitando el paso de camiones por el núcleo urbano. Cabe señalar que su adecuada ubicación no se encuentra dentro del ámbito del presente documento.

3.8. CONDICIONANTES DE LA REALIDAD FÍSICA

De la información urbanística se deducen los condicionantes físicos siguientes:

- Terrenos prácticamente llanos y horizontales, ubicados en la rasante de la edificación de la fachada marítima, deprimida respecto a la rasante general del núcleo, dada la existencia de un talud al oeste del ámbito. La altura de este talud es variable a lo largo del frente portuario.
- Subsuelo a base de una capa de materiales de fondos marinos y rellenos.
- Abundantes precipitaciones.
- Colindancia con el núcleo urbano de Sada.
- Imposibilidad de ampliación física hacia el interior.
- Grado elevado de consolidación de las instalaciones portuarias existentes.

3.9. CONDICIONANTES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito constituyen bienes de dominio público marítimo terrestre adscritos a la Comunidad Autónoma de Galicia para el ejercicio de sus competencias.

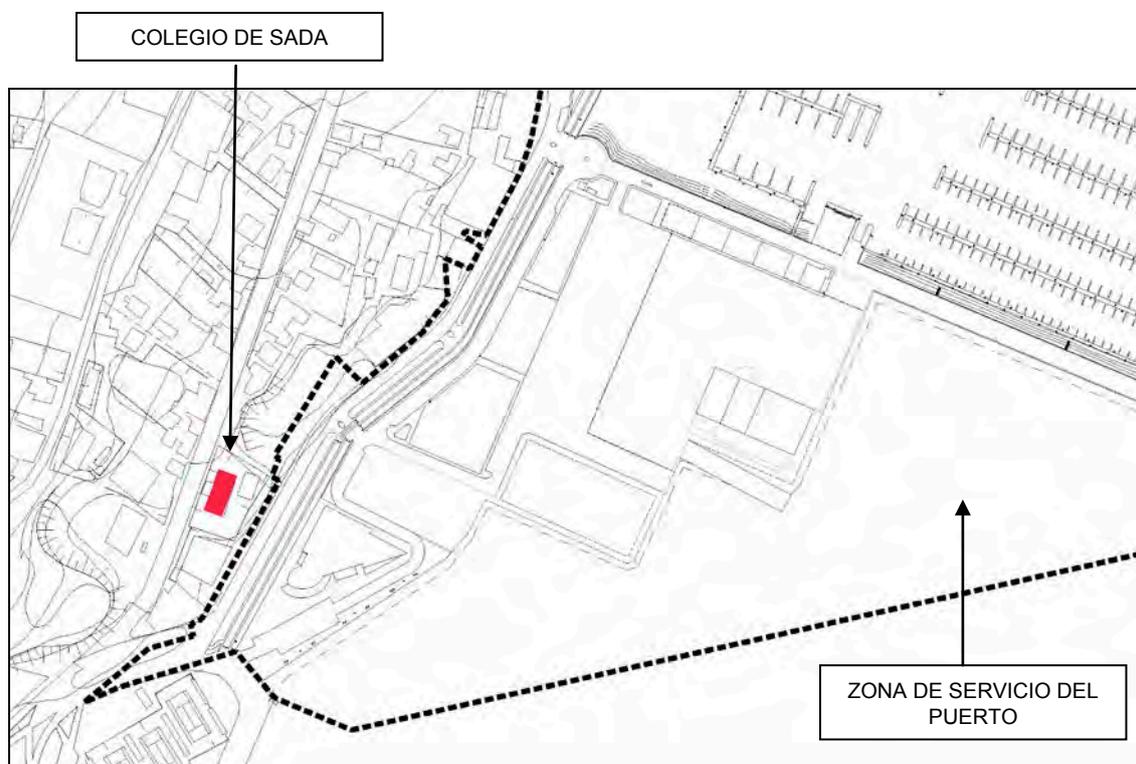
3.10. CONDICIONANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL

Para la redacción del plan especial se ha consultado el catálogo de bienes del Inventario de Patrimonio Cultural de las Normas Subsidiarias de la provincia de A Coruña y el catálogo de bienes del planeamiento general del municipio de Sada.

En la superficie terrestre portuaria no hay ningún bien catalogado de interés cultural, si bien cabe señalar la proximidad al ámbito de los siguientes elementos de interés:

- El Colegio de Sada y sus contornos (inmueble incluido con el número 21 en el catálogo de bienes culturales del municipio sujetos a protección)
- El núcleo de Fontán, identificado como núcleo de identidad del litoral por el POL.
- Los restos del Castillo de Fontán (identificado con el número 45 en el catálogo de bienes culturales del municipio).

El primero de ellos se encuentra en las proximidades del puerto deportivo.



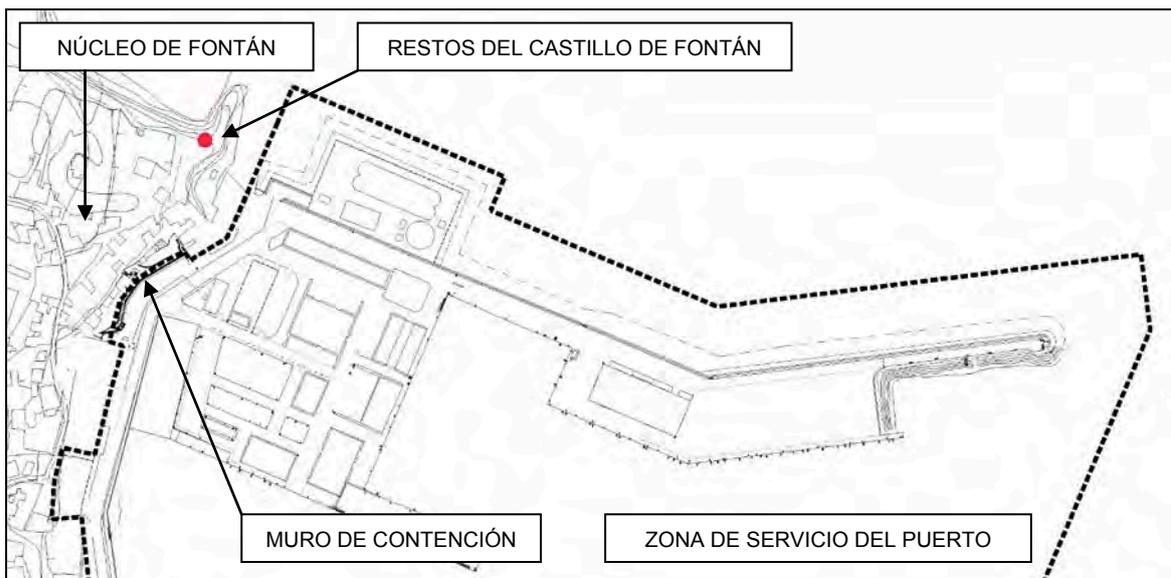
SITUACIÓN DEL COLEGIO DE SADA

La diferencia de nivel altimétrico entre la cota de implantación del colegio existente y la rasante general del sistema portuario en el entorno del mismo es de 9m. Esta diferencia de nivel favorece la ausencia de interferencias visuales de las instalaciones portuarias con respecto al colegio.



VISTA DEL COLEGIO DESDE LA AVENIDA DE SADA

En las proximidades del puerto pesquero se encuentra el **núcleo de Fontán** y los restos del **Castillo de Fontán**, que ha sido objeto de recientes actuaciones destinadas a su recuperación y puesta en valor.



PLANO DE SITUACIÓN

El núcleo de Fontán se encuentra incluido, además, como núcleo de identidad del litoral en base a las directrices del POL.

Tanto los restos del castillo como el núcleo de Fontán, se encuentran a más de 13m de altura sobre la rasante general del sistema portuario.



VISTA DE LOS RESTOS DEL CASTILLO DE FONTÁN



VISTA DEL NÚCLEO DE FONTÁN DESDE LA ZONA PORTUARIA

En este desnivel existente en la zona de contacto entre el núcleo y el puerto se encuentra un muro de contención. En el entorno del muro se desarrolla una escalera peatonal que comunica el núcleo con la zona portuaria.



ORTOFOTO DEL NÚCLEO DE FONTÁN EN RELACIÓN CON LA ZONA PORTUARIA

Los condicionantes descritos se consideran en la ordenación propuesta, descrita en la memoria justificativa del presente documento.

Por otro lado, en relación con los posibles trabajos de dragado en la zona no terrestre del ámbito o relleno en las zonas de reserva, las ordenanzas reguladoras del plan especial recogen la necesidad de incorporación a esos trabajos de las actuaciones necesarias para la consideración, en caso de su existencia, de elementos de valor arqueológico subacuáticos y el establecimiento de las medidas correspondientes sobre los mismos.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

4.1. PREVISIÓN DE DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES PORTUARIAS E IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES

Las principales actividades portuarias se centran en torno a dos usos principales: el pesquero y el náutico-deportivo. A su vez, el desarrollo de estos usos conlleva la necesidad de una serie de dotaciones complementarias ligadas a los mismos, como instalaciones de reparación y mantenimiento de embarcaciones, avituallamiento u hostelería.

En relación con la pesca, el análisis de la evolución del volumen de capturas descargadas pone de manifiesto la tendencia al aumento a lo largo de los últimos años. En este sentido, el espacio portuario actualmente destinado a la actividad tiene capacidad para potenciar su desarrollo.

Para ello es conveniente favorecer las instalaciones complementarias para la comercialización de la pesca y operatividad de las embarcaciones, para contribuir a la calidad de su producción, así como la distribución funcional de su zona de actividad.

En relación con la navegación deportiva, Sada es un núcleo de gran afluencia turística, radicando uno de sus mayores atractivos en su enclave territorial. Las características de la ría favorecen la práctica de deportes náuticos, lo que ha provocado un aumento constante de la demanda de usuarios durante los últimos años.

En respuesta a la creciente demanda de plazas de atraque para las embarcaciones náutico-recreativas, ha sido necesario incrementar las instalaciones auxiliares necesarias para su correcto funcionamiento, generando un amplio complejo que dispone de todos los servicios necesarios para esta actividad, tales como pañoles, talleres, oficinas, depósitos de embarcaciones, áreas comerciales y el conjunto de instalaciones complementarias de este tipo de puertos.

Por otro lado, se ha llevado a cabo la ampliación de la dotación de plazas de atraque alcanzando un total de 1.276 unidades para embarcaciones de distintos tamaños.

Para favorecer el potencial náutico deportivo del puerto es necesario definir áreas de expansión de las edificaciones destinadas a usos relacionados con el mismo teniendo en cuenta, además, la necesidad de zonas libres destinadas al desarrollo de actividades de marina seca.

Por otro lado habrá que generar una adecuada dotación de plazas de estacionamiento para los usuarios que favorezca la accesibilidad a las instalaciones. Cabe destacar que la demanda de plazas de estacionamiento decrece considerablemente en épocas no estivales.

4.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.2.1. OBJETIVOS

Se establecen dos objetivos-marco principales:

- a) Ordenación funcional y eficaz de las distintas actividades portuarias, evitando que se produzcan interferencias entre las mismas.
- b) Favorecer la cohesión del tejido urbano en el encuentro del núcleo con el ámbito portuario y la integración paisajística entre ambos.

4.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Estructura zonal y volumétrica

La zonificación funcional del puerto se define en el Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto de Sada-Fontán y es objeto del Plan Especial favorecer la funcionalidad de esta distribución de usos y la ordenación pormenorizada de cada una de las distintas zonas.

Con carácter global, la superficie terrestre de la zona de servicio se estructura mediante la organización espacial de las zonas libres y las áreas susceptibles de ser

ocupadas por la edificación. Para el diseño de la estructura espacial portuaria se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- Operatividad para el depósito y manejo de mercancías, así como para la circulación de tráfico pesado vinculada a las actividades portuarias.
- Minimización del efecto de barrera visual de las edificaciones respecto a la fachada marítima mediante la limitación del frente de los frentes de fachada orientados hacia el paseo marítimo. Por otro lado cabe destacar la existencia del talud lineal a lo largo del límite oeste del puerto, de modo que el resto del núcleo se encuentra situado a una cota más elevada que el frente portuario, lo que favorece la apertura visual del paisaje hacia el mar.

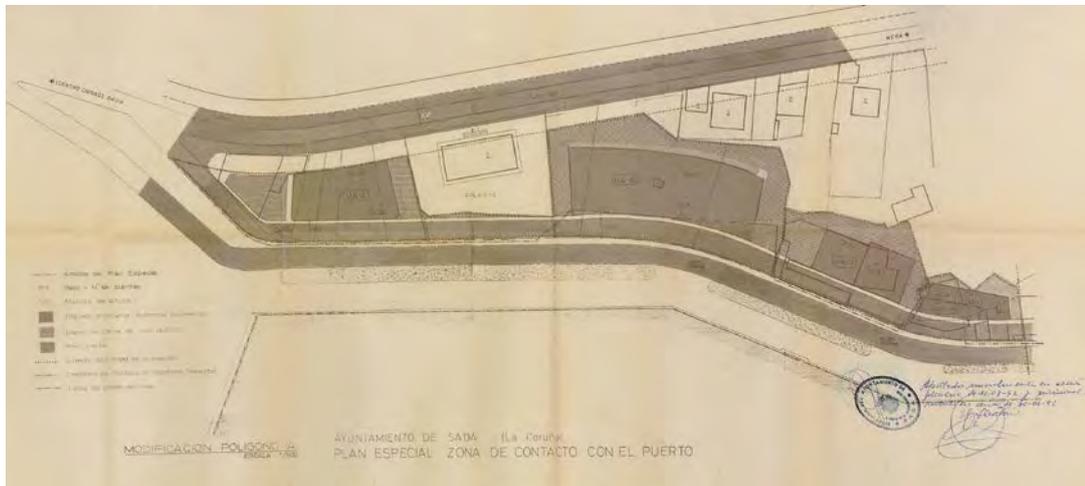
Se definen las parcelas edificables de modo que se genere un volumen edificatorio fraccionado, con puntos de transparencia visual hacia la zona interior del puerto.

- Cohesión de la fachada marítima mediante la adopción de criterios homogéneos respecto a las condiciones establecidas en el Plan Especial de la zona en contacto con el puerto, en base a las cuales ha evolucionado el entorno.

En este sentido cabe destacar que el ámbito de ordenación del P.E.Z.C.P. se solapa con el ámbito de la zona de servicio del puerto a ordenar mediante el presente plan especial en varios puntos del frente marítimo del núcleo de Sada, lo que conlleva la necesidad de pequeños ajustes para dar cumplimiento a todas las figuras del marco legislativo de aplicación y favorecer la cohesión y sutura del puerto con el frente marítimo del núcleo.

Partiendo del extremo sur, el primer punto de solape se encuentra en el solar colindante con las instalaciones del colegio de Sada. En este punto, el P.E.Z.C.P. establecía una alineación retranqueada para dar cabida a un desdoblamiento del vial y definía un área de movimiento de la edificación (A.M.E.).

La Modificación del P.E.Z.C.P. de 1.993 modifica el A.M.E. en esta zona para favorecer la fragmentación de los volúmenes edificados.



MODIFICACIÓN DEL P.E.Z.C.P. (28.01.1993)

El volumen edificatorio previsto por el P.E.Z.C.P. en esta zona se encuentra fraccionado por la línea de delimitación de la zona de servicio del puerto. Dado que, una vez deducido el espacio reservado por el P.E.Z.C.P. para el desdoblamiento del vial principal, las dimensiones y configuración geométrica de la parte perteneciente a la zona de servicio no presentan condiciones adecuadas para el desarrollo de la edificación, se propone su consolidación como espacio libre.

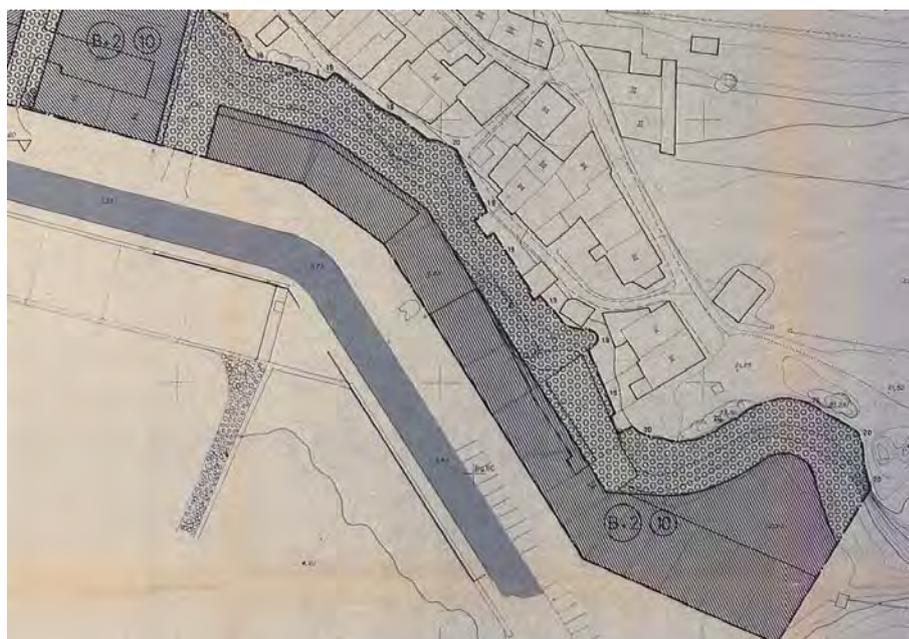
Siguiendo la fachada marítima hacia el norte se encuentran otros dos puntos de solape entre los dos ámbitos que, en consonancia con lo definido en el P.E.Z.C.P., se destinan a zonas libres.

El siguiente punto singular es el Instituto Social de la Marina. En este caso, si bien la ocupación en planta de la edificación existente se adapta al P.E.Z.C.P., éste define una altura para esta manzana de B+3 plantas (12m a cara inferior del forjado de cubierta), mientras que el edificio existente tiene una altura de 15,47m. Teniendo en cuenta que la edificación se integra adecuadamente en el frente marítimo y que el P.E.Z.C.P. establece una limitación de B+4 (16M) para la manzana colindante, se propone la adopción de esta limitación de B+4 (16M) para este solar.

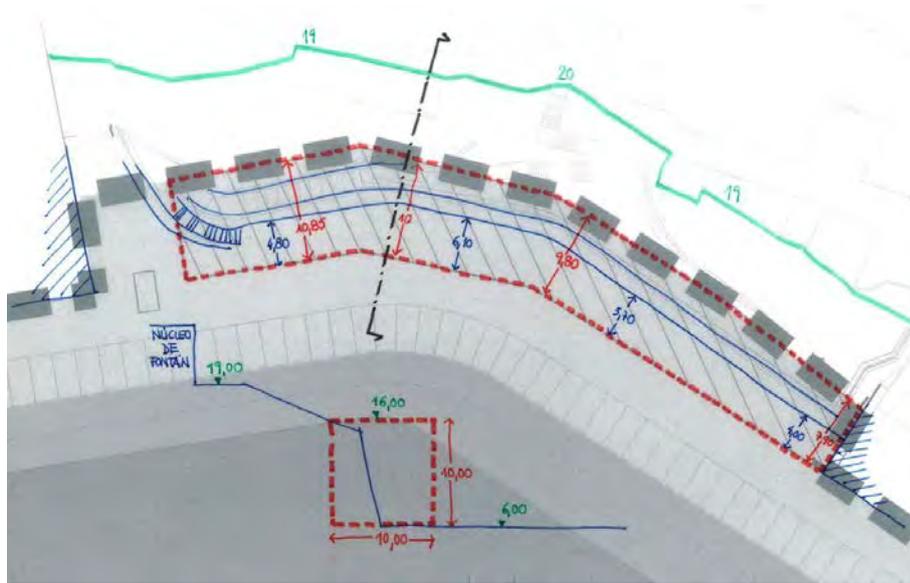


VISTA DE LA EDIFICACIÓN EN LA FACHADA MARÍTIMA DEL NÚCLEO

En el entorno del núcleo de Fontán, el P.E.Z.C.P. define un volumen edificatorio de B+II con una altura máxima de 10m de altura sobre la rasante portuaria. Dada esta altura máxima, no se supera en ningún caso la altura del talud existente hacia el oeste, cuya línea de coronación se desarrolla entre las cotas 19 y 20.

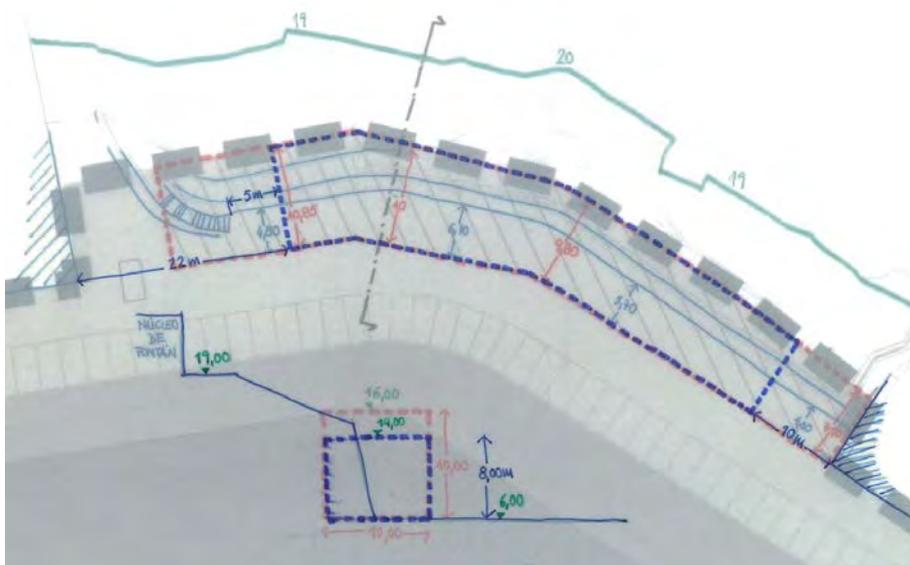


PLANO DE ORDENACIÓN DEL P.E.Z.C.P.



ESQUEMA DEL VOLUMEN EDIFICATORIO PREVISTO EN EL P.E.Z.C.P.

No obstante, atendiendo a las indicaciones del informe técnico municipal sobre la integración estética y paisajística de la ordenación con respecto al núcleo de Fontán, la ordenación definida en el presente Plan Especial reduce el volumen edificatorio previsto. En este sentido, se definen sendos retranqueos con respecto a las edificaciones y escalera existentes y se disminuye la altura máxima a B+I (8m).



ESQUEMA DEL VOLUMEN EDIFICATORIO DEFINIDO EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL

Para las zonas de solape restantes, la ordenación recoge los parámetros volumétricos previstos en el P.E.Z.C.P. a excepción de la zona ocupada actualmente por el parque infantil en la que, con objeto de favorecer la relación puerto-ciudad, se mantiene el carácter de espacio público de relación existente.

Por otro lado, en cuanto a los usos, será necesaria la adaptación del P.E.Z.C.P. al presente P.E., toda vez que no se pueden mantener los usos residenciales previstos por el primero en los solares del frente marítimo pertenecientes a la zona de servicio del puerto, en base a la legislación sectorial vigente en materia de puertos y costas.

La altura máxima de la edificación en las restantes zonas se fija en 8m (2 plantas), exceptuando aquellos elementos singulares dedicados a servicio del puerto, tales como torretas de alumbrado o de balizamiento, así como las instalaciones susceptibles de ser desmontables y las edificaciones que, por motivos de operatividad técnica convenientemente justificada, precisen una altura mayor.

Edificabilidad y ocupación de la edificación

En referencia a la edificabilidad, dado el grado de consolidación de la zona de servicio terrestre con la existencia de numerosas edificaciones, la propuesta de ordenación regula la superficie edificable máxima a través del establecimiento de valores máximos de ocupación en planta y número de alturas para cada una de las áreas edificables definidas, obteniendo un coeficiente de edificabilidad máximo global.

Estos parámetros volumétricos se definen específicamente en las ordenanzas reguladoras, y de su aplicación en cada una de las zonas resulta una superficie edificable total de 70.616m², lo que supone una edificabilidad global de 0,44m²/m² sobre la superficie terrestre total de la zona de servicio del puerto.

En la zona de uso pesquero, dada la necesidad de espacios de maniobra para el desarrollo de la actividad vinculada a las distintas instalaciones, se limita la ocupación

de la edificación en aquellas áreas edificables cuya superficie excede 1.250m² al 85% de la misma.

En base a los criterios descritos en los párrafos anteriores, se define una superficie máxima de ocupación de la edificación en planta de 34.534m², lo que supone un porcentaje del 21,40% con respecto a la superficie terrestre de la zona de servicio.

La tabla de la página siguiente refleja el desglose de los valores establecidos para cada una de las áreas edificables y los valores totales para cada zona de uso diferenciado.

A.M.E.	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN EN PLANTA		ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m2)
		(%)	(m2)		
1	210	100%	210	B+4	1.050
2	306	100%	306	B+4	1.530
3	584	100%	584	B+1	1.168
4	3.029	70%	2.120	2	4.240
5	2.078	100%	2.078	2	4.156
6a	2.468	100%	2.468	2	4.936
6b	915	100%	915	2	1.830
6c	1.170	100%	1.170	2	2.340
7	2.832	100%	2.832	2	5.664
8	1.926	100%	1.926	2	3.852
9	1.695	100%	1.695	2	3.390
10	165	100%	165	2	330
11	375	100%	375	2	750
12	2.305	100%	2.305	2	4.610
13	2.100	100%	2.100	2	4.200
TOTAL ZONA DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	22.158	96%	21.249		44.046
14	270	100%	270	2	540
15	478	100%	478	2	956
TOTAL ZONA NAUTICO- DEPORTIVA	748	100%	748		1.496

A.M.E.	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN EN PLANTA		ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m2)
		(%)	(m2)		
16	1.940	85%	1.649	2	3.298
17	197	100%	197	2	394
18	3.433	70%	2.403	2	4.806
19	745	100%	745	2	1.490
20	1.890	85%	1.607	2	3.214
21	2.963	70%	2.074	2	4.148
22	1.556	85%	1.323	2	2.646
23	1.462	85%	1.243	2	2.486
24	1.321	85%	1.123	2	2.246
25	173	100%	173	2	346
TOTAL ZONA PESQUERA	15.680		12.537		25.074
TOTAL ZONA DE SERVICIO TERRESTRE	38.586		34.534		70.616

La ordenación prevista genera una superficie de parcelas edificables de 38.586m², que suponen un porcentaje del 23,90% del total de la superficie terrestre portuaria.

Sistema viario, áreas de estacionamiento y otras zonas libres

Dentro de las zonas libres se encuentran las infraestructuras básicas del puerto como los diques de abrigo, contradiques, muelles y explanadas operativas para desarrollo de las actividades portuarias específicas, así como el sistema viario, los espacios de aparcamiento y las zonas destinadas exclusivamente a la circulación y estancia de peatones, carril bici y áreas ajardinadas.

La ordenación propuesta para estas zonas se materializa a través de las siguientes consideraciones:

- Ordenación puntual de las zonas destinadas a tráfico peatonal, rodado o estacionamiento en aquellos puntos necesarios en los que no se encuentre

definido actualmente. En este sentido, se diferencian dos zonas en cuanto a la coexistencia de tráficos rodado y peatonal.

La primera de las zonas está constituida por el paseo marítimo que se desarrolla entre el puerto y el núcleo y que es, además, el vial de acceso principal a las diferentes zonas portuarias. En esta zona se considera oportuno mantener la diferenciación zonal de los tráficos rodado y peatonal y consolidarla en aquellos puntos en los que presenta carencias.

En el resto de la zona de servicio, dadas las características de las actividades que se desarrollan en las mismas, se propone la coexistencia en un mismo plano de los tráficos rodado y peatonal.

- Consolidación del vial de conexión entre los accesos a la zona náutico-recreativa para descongestionar las circulaciones y favorecer la fluidez del tráfico.

Continuación del paseo peatonal y ejecución de vial de servicio de acceso rodado a la zona de reparación y mantenimiento de embarcaciones y la explanada asociada con el muelle deportivo.

- Dotación de espacios de estacionamiento en función de la demanda de uso de las instalaciones portuarias. En este sentido, y ante la limitación del área disponible en superficie, el Plan prevé la necesidad de redacción de un Estudio de Viabilidad en base al cual se determine la posibilidad de generar un aparcamiento subterráneo que contribuya, además, a liberar el espacio en superficie ocupado por los vehículos.

La actividad que requiere una mayor dotación de plazas de estacionamiento es la náutico-deportiva en épocas estivales. Estimando una demanda simultánea del 70% de las plazas de atraque disponibles (1.276) resultaría un total de 900 plazas de aparcamiento requeridas para favorecer la accesibilidad de los usuarios.

La propuesta de ordenación genera un total de 320 plazas en torno al vial

principal del puerto y la calle que circunda las edificaciones existentes entre ambos en la zona de actividades complementarias. Descontando un 10% en concepto de accesos a edificaciones resulta un total de 288 plazas.

Por otro lado, se prevé la utilización de la explanada existente en la zona náutico-deportiva como área de estacionamiento para los usuarios de los pantalanés en las épocas de mayor demanda, así como marina seca en los períodos anuales de menor actividad que se destinan a labores de mantenimiento y reparación de las embarcaciones. El uso de la explanada como área de estacionamiento o marina seca se adaptará a la dinámica de desarrollo de la actividad náutico deportiva para cada época del año. Cabe señalar que esta superficie tiene capacidad para generar más de 450 plazas de aparcamiento.

Dentro de la dotación de aparcamientos para los usuarios de los pantalanés se incluyen, además, los disponibles a lo largo del dique de abrigo, con un total de 170 plazas.

En la zona pesquera, así como en la explanada anexa al muelle de uso mixto, la demanda de estacionamiento de turismos es mucho menor. Por el contrario, dadas las actividades que se desarrollan en el área (desembarco de capturas desde los buques y su posterior manipulación, almacenaje y comercialización, así como la prestación de los servicios necesarios para las flotas) es necesario favorecer el tránsito y maniobra de vehículos pesados. En este sentido, cada instalación llevará asociados sus espacios de carga y descarga o estacionamiento que, en su caso, precisen si bien se propone la delimitación de áreas específicas de aparcamiento en algunos puntos para favorecer una imagen ordenada del paisaje portuario.

Redes de servicios

Tal y como se describe en la memoria informativa y en los planos de información del presente documento, la zona portuaria tiene conexiones de abastecimiento de agua

potable, red de saneamiento de aguas pluviales y residuales, red de suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y red de alumbrado público, así como puntos de suministro de combustible para las embarcaciones, por lo que no se plantea la necesidad de nuevas dotaciones de carácter estratégico o global, sino actuaciones complementarias de escasa entidad.

En este sentido se prevé, por un lado, la continuación de las redes de saneamiento de aguas pluviales y alumbrado en el tramo del vial de conexión que circunda las edificaciones existentes junto al vial principal y a lo largo del paseo peatonal y el nuevo vial de servicio.

Por otro lado, con objeto de contribuir a la mejora de la calidad del paisaje urbano, se prevé la canalización de la red de telecomunicaciones en el ámbito del frente marítimo reflejado en los planos del presente documento.

LINEA AÉREA DE TELECOMUNICACIONES A CANALIZAR



4.2.3. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

El cuadro adjunto a continuación recoge, de forma resumida, los parámetros reguladores de la ordenación para cada zona.

A Coruña, diciembre de 2012

La Arquitecta

El Jefe del Departamento de Planificación

Fdo. LORENA PARDIÑAS LAMAS

Fdo. ANDRÉS CERVANTES REFOJOS

La Directora de los trabajos

Fdo. ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN

ORDENANZA	SUPERFICIE ZONA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL DE OCUPACIÓN EN PLANTA DE LA EDIFICACIÓN		SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE (1)	COEF. DE EDIFIC. GLOBAL	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (2)		CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES ESPECIALES (3)
	m2	m2	%	m2	m2/m2	m	nº plantas			
1. INFRAEST. BÁSICAS PORTUARIAS	11.078	-	-	-	-	-	-	-	Instalaciones de control, señalización, iluminación y balizamiento; instalaciones de suministro de combustible; elementos auxiliares; red viaria y aparcamientos subterráneos y en superficie; peatonal. En zonas destinadas exclusivamente a la circulación y estancia de peatones y áreas ajardinadas: Áreas de plantación y ajardinamiento; lugares de estancia para peatones; aparcamientos subterráneos; edificaciones de carácter desmontable. Podrá limitarse el acceso de peatones por motivos de seguridad.	
2. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	79.428	21.249	26,75%	44.046	0,55	16	B+4	Se autorizan retranqueos de 4m a los linderos laterales de la parcela siempre y cuando se realicen a la vez en dos parcelas contiguas. Se autoriza dentro de una misma parcela la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 8m. Se permiten cuerpos volados en la fachada principal, de saliente máximo 0,70m y altura mínima 4m. Se establece un frente mínimo de fachada de 10m.	Se permiten los usos náutico-deportivos. Se permiten los usos complementarios de los pesqueros y náutico-deportivos siguientes: oficinas, comercial, socio-cultural, docencia e investigación, servicios públicos, garaje aparcamiento, instalaciones auxiliares y de control. En los sótanos se admite el uso de garaje-aparcamiento, así como almacén e instalaciones de servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.	Será obligatorio en planta baja un retranqueo a partir de la línea de fachada de 3m para la creación de soportales de tráfico peatonal. La altura mínima libre de la planta baja será de 4m. (4)
								Se autorizan retranqueos de 4m a los linderos laterales de la parcela siempre y cuando se realicen a la vez en dos parcelas contiguas. Se autoriza dentro de una misma parcela la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 8m. No se autorizan cuerpos volados. Se establece un frente mínimo de fachada de 10m.	Se permiten los usos náutico-deportivos y pesqueros. Se permiten los usos complementarios de los pesqueros y náutico-deportivos siguientes: oficinas, comercial, almacén e industria, socio-cultural, docencia e investigación, servicios públicos, garaje aparcamiento, instalaciones auxiliares y de control. En los sótanos se admite el uso de garaje-aparcamiento, así como almacén e instalaciones de servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.	(4)
								Se autoriza dentro de una misma área de movimiento de la edificación la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 10m. No se autorizan cuerpos volados. No se establece frente máximo. La superficie máxima de ocupación en planta serán las áreas de movimiento de la edificación definidas en los planos de ordenación (A.M.E.). En el A.M.E. número 5 se limita la ocupación máxima de la edificación al 70%.	Se permiten los usos náutico-deportivos y pesqueros. Se permiten los usos complementarios de los pesqueros y náutico-deportivos siguientes: oficinas, comercial, almacén e industria, socio-cultural, docencia e investigación, servicios públicos, garaje aparcamiento, instalaciones auxiliares y de control. En los sótanos se admitirán aparcamientos subterráneos, almacenes o locales de instalaciones para dar servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.	Con objeto de favorecer la relación de la ciudad con el puerto, la parcela 6 se destinará a aparcamiento público, actividades de apoyo a la náutica-recreativa, centro de salvamento marítimo o equipamientos de uso terciario. Asimismo, y con el mismo objetivo, parte de la superficie de la parcela 8 se destinará a la creación de una escuela náutico recreativa de ámbito municipal. Dada la naturaleza de la actividad, se localizará en la parte este de la parcela, próxima al mar y a la rampa existente. (4)
3. ZONA DE USO NÁUTICO-DEPORTIVO	30.216	748	2,48%	1.496	0,05	8	B+1	Se autoriza dentro de una misma área de movimiento de la edificación la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 10m. No se autorizan cuerpos volados.	Se permiten el uso náutico-deportivo y los complementarios asociados al mismo. En los sótanos se admitirán aparcamientos subterráneos, almacenes o locales de instalaciones para dar servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.	(4)
4. ZONA DE USO PESQUERO	37.290	12.537	33,62%	25.074	0,67	8	B+1	Se autoriza dentro de una misma área de movimiento de la edificación la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 10m. Se exceptúan de esta restricción las instalaciones cubiertas sin cerramientos verticales. No se autorizan cuerpos volados. En las A.M.E. 18 y 21 se establece una ocupación máxima de la edificación en planta del 70% de la superficie total del área. En las A.M.E. 16, 20, 22, 23 y 24 se establece una ocupación máxima de la edificación en planta del 85% de la superficie total del área.	Se permiten el uso pesquero y los complementarios asociados al mismo. En los sótanos se admitirán aparcamientos subterráneos, almacenes o locales de instalaciones para dar servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.	Los proyectos de instalaciones de nueva implantación en esta zona justificarán, en su caso, la adecuación de los espacios de maniobra de vehículos asociados al desarrollo de su actividad evitando la ocupación de las zonas destinadas a circulación de tráfico rodado. (4)
5. ZONA DE USO MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO Y PESQUERO	3.531	(5)	(5)	(5)	(5)	8	B+1	(5)	Instalaciones de control, señalización, iluminación y balizamiento; instalaciones de suministro de combustible; elementos auxiliares; edificaciones de carácter desmontable; red viaria y aparcamientos subterráneos y en superficie; peatonal. En zonas destinadas exclusivamente a la circulación y estancia de peatones y áreas ajardinadas: Áreas de plantación y ajardinamiento; lugares de estancia para peatones; aparcamientos subterráneos; edificaciones de carácter desmontable. Podrá limitarse el acceso de peatones por motivos de seguridad.	
ZONA DE SERVICIO TERRESTRE	161.543	34.534	21,40%	70.616	0,44					

(1) La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen sobre el área de movimiento de la edificación.

(2) Constituirán excepciones a la limitación de altura las instalaciones singulares dedicadas a servicio del puerto, tales como torretas de alumbrado o de balizamiento, así como las instalaciones susceptibles de ser desmontables y las edificaciones que, por motivos de operatividad técnica convenientemente justificada, precisen una altura mayor.

(3) Las zonas libres no susceptibles de ser ocupadas por la edificación se regularán por lo establecido en el apartado 1.11 de las ordenanzas reguladoras del Plan Especial. Las actuaciones de nueva implantación de edificaciones o instalaciones en las áreas edificables contemplarán, en caso necesario, el retranqueo de las redes de servicios existentes.

(4) Los espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas deberán urbanizarse con acabados acordes con el entorno, con cargo al concesionario o titular del régimen de utilización de la parcela.

(5) Se autorizan edificaciones de carácter desmontable según lo previsto en el artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.

ANEXO 1

DECISIÓN DE LA *SECRETARÍA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL*
SOBRE LA NO NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRÁTEGICA DEL
PLAN ESPECIAL



DECISIÓN DO 7 DE DECEMBRO DE 2010, DA SECRETARÍA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL, SOBRE A NON NECESIDADE DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA DO PLAN DE ORDENACIÓN DO PORTO DE SADA-FONTÁN. CONCELLO DO SADA (A CORUÑA)

CLAVE: 2009AAE1071

Mediante escrito do 6 de marzo de 2009, con entrada na Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible número 5.099, do 11 de marzo, a Xefa da Área de Explotación e Planificación de Portos de Galicia achegou o documento de inicio do *Plan especial de ordenación urbanística do porto de Sada-Fontán*, solicitando "... someter á súa determinación se o plan de utilización debe ser ou non obxecto de avaliación ambiental...".

Portos de Galicia, ente público adscrito á Consellería do Mar, en virtude do Decreto 227/1995, ditado en aplicación e desenvolvemento da *Lei 5/1994, do 29 de novembro, de creación do Ente Público Portos de Galicia*, que establece no seu artigo 4, que a ordenación das zonas de servizo e dos seus usos, é función de Portos de Galicia, para os portos competencia da Comunidade Autónoma.

Segundo establece o artigo 18 da *Lei 27/1992, de 24 de novembro, de Portos do Estado e da Mariña Mercante*, a zona de servizo dos portos estatais deberá ser calificada, dende o punto de vista da ordenación urbanística, como sistema xeral portuario, que se desenvolverá a través dun plan especial ou instrumento equivalente. Este plan será formulado pola autoridade portuaria¹ e aprobado pola Administración competente en materia de urbanismo.

A *Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente*, establece no seu articulado que serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica (en diante AAE), os plans e programas que establezan o uso de zonas de reducido ámbito territorial, cando se prevea que poden ter efectos significativos sobre o ambiente. A decisión, que será pública, axustarase aos criterios establecidos no anexo II da Lei.

1. Características do Plan

- Obxecto. Ordenación pormenorizada do espazo portuario.
- Localización. O porto de Sada-Fontán está emprazado na ría de Betanzos no norte da provincia da Coruña, na parroquia de Santa María de Sada.
- Planeamento vixente no concello. Normas subsidiarias de planeamento municipal (NSP) do 10 de xaneiro de 1997. O planeamento do concello está afectado polo Decreto 29/2006 do 16 de febreiro, polo que se suspenden a vixencia das NSP e se aproba a ordenación urbanística provisional ata a entrada en vigor do novo planeamento.

¹ Segundo o artigo 4 do Decreto 227/1995, Portos de Galicia exercerá respecto dos portos de competencia da Comunidade Autónoma, as funcións que o artigo 18 da Lei de Portos atribúe ás autoridades portuarias.



- Superficie terrestre: 151.872 m².
- Actividades existentes:
 - ✓ Pesca: 22 embarcacións de baixura + 7 auxiliares, ou para acuicultura.
 - ✓ Navegación deportiva: máis de 500 unidades.
 - ✓ Actividades complementarias: talleres, provisións, efectos navais, reparación de redes, e preparación, venda, difusión e distribución da pesca...
 - ✓ Uso xeral: A delimitación deste uso modifícase, con respecto ao Plan de utilización do espazos portuarios (PUEP), ao incluírse os terreos do viario portuario no acceso ao porto (que estaban asignados ao uso complementario), prolongándose este uso xeral ata a estación depuradora. Ademais, engádese unha franxa de 3 m de ancho que recorre o borde marítimo ata o arranque do contradique.
- Instalacións existentes:
 - ✓ Dique.
 - ✓ Peirao comercial cunha lonxitude de atraque de 260 m. Sobre a explanada hai un almacén de descarga e avituallamento.
 - ✓ Explanada duns 30.000 m² con atraque polos costados leste e sur. A liña de atraque polo leste conforma unha U flanqueada polo dique de abrigo e por un novo peirao. Cara ao sur, a explanada componse dun peirao de atraque seguido de 2 ramplas.
 - ✓ Paseo marítimo que conduce a un peirao que dá acceso a un conxunto de pantaláns con 195 prazas de amarre. Xunto a este peirao hai unha rampla que se remodelou cun recheo e, contiguos a esta rampla, novos pantaláns que albergan 200 prazas para embarcacións náutico-deportivas.
 - ✓ Oficinas de Portos de Galicia e antiga nave de redes.
 - ✓ Principal zona náutico-recreativa: ao abrigo dun contadique formado por 3 aliñacións. Dende a 1ª accédese a un pantalán con 200 prazas. Desde a 2ª á 7ª, pantaláns con máis de 500 prazas. Entre as dúas aliñacións están as instalacións do travelift. Anexa ao 1º tramo do contadique hai unha explanada duns 43.000 m² sobre a que hai viarios de acceso, edificacións, zonas libres e un estacionamento para 290 vehículos
- Infraestruturas: conexións coas redes de abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, alumeadado, telecomunicacións e puntos de subministro de combustible para embarcacións.
- Edificacións: superficie de ocupación en planta de 17.864 m² (11% sobre a superficie total terrestre). As edificacións son entre outras: Instituto Social da Mariña, Casa da Cultura, oficinas, cafetería, talleres, nave de redes, fabrica de xeo, lonxa, etc.
- Sistema viario: O principal acceso é o paseo marítimo, que remata na explanada de acceso á estación depuradora. A zona náutico-recreativa ten tres puntos de acceso. A zona



pesqueira conta cun sistema viario de rúas ortogonais de acceso a todas as parcelas edificables.

- Zonificación do ámbito portuario: O Plan de utilización, estableceu como usos básicos:

- ✓ Uso pesqueiro.
- ✓ Uso náutico – recreativo.
- ✓ Uso para actividades complementarias portuarias.
- ✓ Uso xeral.

- Obxectivos do Plan:

- ✓ Ordenación das distintas actividades evitando que se produzan interferencias.
- ✓ Favorecer a cohesión do tecido urbano no encontro do núcleo co ámbito portuario.

- Necesidades existentes:

- ✓ Pesca. O espazo portuario actualmente ten capacidade para potenciar o seu desenvolvemento, pero é convinte favorecer as instalacións complementarias para a comercialización da pesca.
- ✓ Navegación deportiva. En resposta á crecente demanda de atraques foi necesario incrementar as instalacións auxiliares: talleres, oficinas, depósitos de embarcacións, áreas comerciais, etc.

- Actuacións necesarias:

- ✓ Zona de actividades complementarias: defínese a superficie edificable en planta.
- ✓ Zona náutico - recreativa: defínese os parámetros volumétricos que eviten un efecto de barreira visual sobre a fronte portuaria.
- ✓ Zona pesqueira: proponse a súa desconxestión eliminando as edificacións existentes destinadas a depósito de caixas e fábrica de xeo.
- ✓ Sistema viario: sepáranse os tráfico rodado e peonil, disporanse espazos de estacionamento (proponse o uso de aparcamento no subsolo), ordénase a marxe interior do paseo marítimo, retranquéase o viario existente no porto deportivo, etc.
- ✓ Redes e servizos: retranqueo dun tramo da rede de abastecemento, e dun tramo de saneamento, instalación dunha liña de media tensión soterrada e un centro de transformación, introdución da canalización de telecomunicacións, etc.

2. Problemas ambientais significativos

A aprobación e posterior desenrolo do Plan Especial do Porto de Sada-Fontán, pode afectar potencialmente ao medio, tanto na fase de execución das obras como na fase de explotación dos novos usos promovidos polo Plan. Os principais efectos ambientais se refiren a aqueles derivados das actividades que previsiblemente se implantarán no porto promovidas polo Plan Especial.



3. Características da área probablemente afectada

Espazos naturais

Dentro do ámbito non se localizan espazos naturais incluídos na Rede galega de espazos naturais protexidos, Rede Natura 2000 ou Áreas protexidas por instrumentos internacionais, conforme ás categorías incluídas na *Lei 42/2007, do 13 de decembro, do patrimonio natural e da biodiversidade*, e na *Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza de Galicia*, sen embargo, na súa área de influencia atópase:

- Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Betanzos-Mandeo. Declarado así mesmo Zona de especial protección dos valores naturais.

Elementos singulares

Como elementos singulares, nas inmediacións do porto (1 km) está o humidal non protexido Brañas de Sada. Hai un pequeno curso fluvial, río Vao, que desemboca nas inmediacións da praia do núcleo urbano de Sada, pero situado aproximadamente a 1 km da área portuaria.

4. Características dos efectos previsibles

O desenvolvemento do Plan suporá un previsible incremento na xeración de residuos, a demanda de auga potable, así como o volume de augas residuais xerado no ámbito do porto. Ademais, o emprego de substancias contaminantes para algunhas das actividades permitidas incrementará o risco de vertidos ao medio mariño, no caso de que se produza un accidente fortuíto ou que se leven a cabo prácticas inadecuadas.

En base aos seus obxectivos pode así mesmo preverse un efecto positivo sobre o medio socioeconómico como consecuencia do desenvolvemento do Plan, xa que persigue, entre outras cousas, potenciar os usos pesqueiro e deportivo no ámbito do Porto de Sada-Fontán mediante a dotación de instalacións adecuadas para tales usos, o que previsiblemente se reflectirá nunha melloría da economía local no ámbito de influencia do Plan.

No apartado de "*Actuacións necesarias*" do punto 1, da presente Decisión, numeráronse unha serie de obras de construción de infraestruturas para a navegación recreativa. Neste sentido cabe sinalar que o instrumento máis axeitado para a avaliación ambiental deste tipo de actuacións vén constituído pola avaliación de impacto ambiental de proxectos, de ser o caso, co obxecto de determinar a viabilidade ambiental da infraestrutura proxectada e detectar, evitar ou, no seu caso, paliar, os impactos concretos derivados da súa futura execución, explotación e abandono, en coherencia co grado de detalle propio dun proxecto.

5. Período de exposición pública e consultas do Documento de inicio

A documentación remitida por Portos de Galicia foi exposta durante un prazo dun mes, a través da páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, consultándose ao mesmo



tempo a todos os membros do Consello galego de medio ambiente e desenvolvemento sostible. Durante o dito prazo o Organismo Autónomo de Augas de Galicia e a Cámara Oficial Mineira de Galicia, remitiron escritos coas seguintes observacións:

Segundo o informado por Augas de Galicia, o Plan deberá contemplar, para poder avaliar os seus efectos sobre o medio hídrico, a información respecto dos seguintes apartados:

- Identificación da rede fluvial.
- Disponibilidade de recursos hídricos.
- Espazos naturais e zonas sensibles, mantemento dos obxectivos de calidade e ambientais no medio receptor.
- Incidencia da actuación no réxime de correntes.

Én todo caso, na redacción do Plan, atenderase ao especificado na lexislación vixente en materia de augas.

Pola súa banda, a Cámara Oficial Mineira de Galicia, informa que:

- Nada cabe obxectar dende o punto de vista mineiro, a non ser que tal actuación estivese proxectada dentro dun algún dereito mineiro, motivo polo cal, conforme ao disposto no artigo 14.1 da *Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minería de Galicia*, resulta preceptiva a consulta do Rexistro mineiro da Delegación correspondente.

No ámbito obxecto deste Plan, a protección do medio e a integración ambiental pódense acadar de xeito similar coa supervisión e informes preceptivos e mediante a aplicación, cando proceda, da avaliación de impacto ambiental de proxectos para os proxectos ou figuras similares que desenvolvan este planeamento.

Tendo en conta o exposto, de conformidade cos criterios do anexo II da Lei 9/2006, e sempre que se cumpran as medidas de protección ambiental recollidas no Plan, considérase que dito instrumento carece de efectos ambientais significativos determinantes da súa necesidade de avaliación ambiental estratéxica.

Visto canto antecede, **RESOLVO:**

Declarar, en virtude do artigo 3, letra a) da Lei 9/2006, do 28 de abril, a **non necesidade de someter a avaliación ambiental estratéxica o Plan de ordenación do porto de Sada-Fontán. Concello de Sada. A Coruña.**

Santiago de Compostela, 7 de decembro de 2010
O Secretario Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

Asdo.: Justo de Benito Basanta

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

1. NORMAS GENERALES	1
1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO	1
1.2. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN	1
1.3. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS	1
1.4. DESARROLLO OBLIGATORIO	2
1.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE	2
1.6. ADMINISTRACIÓN COMPETENTE	2
1.7. CONCESIONES Y LICENCIAS	3
1.8. TERMINOLOGÍA	3
1.9. CONDICIONES GENERALES DE USO	8
1.10. ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	11
1.11. ZONAS LIBRES	11
1.12. LÁMINA DE AGUA Y ZONAS DE RESERVA	13
1.13. NORMAS DE CONTROL AMBIENTAL	14
1.14. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	14
1.15. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	15
2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN	16
2.1. PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS	16
2.2. ALINEACIONES Y LINEAS DE EDIFICACIÓN	17
2.3. SUPERFICIE EDIFICABLE	17
2.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	18
2.5. MEDICIÓN DE ALTURA	18
2.6. CUBIERTAS	18
2.7. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA	19
2.8. CUERPOS VOLADOS	19
2.9. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA	19
2.10. CONDICIONES DE SEGURIDAD	21
3. NORMAS PARTICULARES	22
3.1. ORDENANZA Nº 1: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS PORTUARIAS	22
3.2. ORDENANZA Nº 2: ZONA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	22

3.3. ORDENANZA N° 3: ZONA NÁUTICO-DEPORTIVA.....	28
3.4. ORDENANZA N° 4: ZONA DE USO PESQUERO	30
3.5. ORDENANZA N°5: ZONA DE USO MIXTO PESQUERO Y NAUTICO DEPORTIVO	32

1. NORMAS GENERALES

1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO

El Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sada-Fontán desarrolla la regulación urbanística del sistema general portuario del Ayuntamiento de Sada.

Esta normativa se aplica se aplica a la superficie total de las instalaciones portuarias definida en el documento vigente de **Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto de Sada-Fontán** (en adelante D.U.E.P.), aprobado definitivamente en fecha 12 de marzo de 2009.

1.2. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN

El Plan Especial entrará en vigor en el momento de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.G.A. y del texto íntegro de la Normativa Urbanística aplicable en el B.O.P.

Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de determinaciones de planeamiento superior, de la modificación del marco legal o de la iniciativa del Ente Público Portos de Galicia.

Las modificaciones del Plan se regularán por lo establecido en la legislación urbanística vigente.

1.3. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

El alcance normativo del Plan Especial deriva del contenido de los documentos que lo integran y, en particular, de las Ordenanzas Reguladoras y Planos de Ordenación.

1.4. DESARROLLO OBLIGATORIO

Para la ejecución del Plan se redactarán por Portos de Galicia los correspondientes proyectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante TRLPMM).

1.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

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

En los aspectos no contemplados en estas Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

1.6. ADMINISTRACIÓN COMPETENTE

El Ayuntamiento de Sada y la Consellería competente en materia de puertos, a través del ente público Portos de Galicia, ejercerán sus respectivas competencias de acuerdo con la legislación vigente.

Las obras de nueva construcción, reparación y conservación realizadas por Portos de Galicia se regularán por lo establecido en el TRLPMM y no estarán sometidas a los actos de control preceptivo municipal a que se refiere el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases del régimen local, así como sus posteriores modificaciones, por constituir obras públicas de interés general.

El Ayuntamiento y Portos de Galicia adoptarán las medidas, previsiones y convenios necesarios para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario acorde con la mejora de las condiciones de integración del puerto con las zonas de la ciudad en contacto con éste.

1.7. CONCESIONES Y LICENCIAS

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

A tal fin, los interesados presentarán al Ayuntamiento la documentación requerida por el planeamiento urbanístico municipal y por el presente Plan Especial, acompañada de la resolución administrativa de Portos de Galicia que incluirá, en su caso, el proyecto a que hace referencia el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

1.8. TERMINOLOGÍA

A continuación se expresan una serie de términos utilizados en la normativa, definiendo el significado de cada uno. A ellos hay que añadir todas aquellas definiciones no recogidas en estas Ordenanzas y cuyo significado es el habitualmente utilizado.

ALINEACIONES

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos.

LINEA DE EDIFICACIÓN

Es la línea que la edificación no puede sobrepasar. A efectos de estas normas se entenderá que la línea de edificación representa la traza horizontal de los planos verticales que delimitan el volumen en el que debe estar contenida la totalidad de la superficie edificable permitida con la excepción de los voladizos, cuando estos estén

permitidos.

RETRANQUEOS

Será el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación cuando ambas no coincidan.

CUERPOS VOLADOS

Son aquellos que sobrepasan las alineaciones o líneas de edificación reflejadas en los planos de ordenación.

RASANTE

Es la línea que define el perfil longitudinal de una vía, plaza o calle.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Por su regulación podrá emplearse una o ambas de estas unidades de medida:

1. La distancia vertical en metros desde la rasante de la calle a la que da frente a la edificación, tomada en el punto medio de la fachada, y hasta la cara inferior del forjado de la cubierta o cordón inferior del elemento estructural soporte de la cubierta.
2. Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y las plantas piso y, en su caso, la planta semisótano.

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Es aquella que la edificación no puede superar. Se establecerá en número máximo de plantas y/o metros. Habrán de respetarse ambas.

Constituirán excepciones a la limitación de altura las instalaciones singulares dedicadas a servicio del puerto, tales como torretas de alumbrado o de balizamiento, así como las instalaciones susceptibles de ser desmontables y las edificaciones que, por motivos de operatividad técnica convenientemente justificada, precisen una altura mayor.

OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas.

SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una determinada área de suelo.

Se obtendrá mediante la suma de las superficies edificadas en todas las plantas. No se computarán a estos efectos los sótanos.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- El coeficiente de edificabilidad.
- La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

A efectos de estas normas, dado el grado de consolidación de las instalaciones portuarias existentes, la superficie edificable máxima será la definida por la ocupación máxima de la edificación en planta, la altura máxima definida y el número de plantas establecido.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia en cada caso.

A efectos de estas normas, se establece un coeficiente de edificabilidad global sobre la superficie terrestre total de la zona de servicio, resultado de la aplicación sobre las áreas edificables de los parámetros de ocupación y altura máximas.

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es la superficie susceptible de ser ocupada por la edificación.

SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN EN PLANTA

Es aquella que la edificación no puede superar dentro de un área de movimiento de la edificación. A efectos de estas normas, esta limitación se establecerá mediante un valor porcentual sobre la superficie total del área.

A efectos de ocupación en planta de la edificación no se computarán los espacios cubiertos abiertos.

PLANTA BAJA, SEMISÓTANO Y SÓTANO

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio donde el suelo se encuentra a la altura, por encima, o como máximo a 0,60m por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Se considera planta sobre rasante.

Se entiende por semisótano aquella planta que, teniendo el suelo a más de 0,60 metros por debajo de la rasante, tiene el techo a más de 0,60 por encima de dicha rasante. Se considera planta bajo rasante.

Se entiende por sótano aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60 metros por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante. Se considera planta bajo rasante.

Si por la configuración del terreno las condiciones antes mencionadas variaran a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptará en las partes de las plantas que en ese caso las cumplan.

EDIFICACIONES DESMONTABLES

A efectos de estas ordenanzas, se consideran edificaciones desmontables las definidas como tal en el artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que recoge que se entenderán por instalaciones desmontables aquellas que:

- Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad.

1.9. CONDICIONES GENERALES DE USO

1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca.
2. La regulación de los usos permitidos estará a lo dispuesto en el Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto de Sada-Fontán.
3. La regulación de usos en cada parcela se establece en la ordenanza correspondiente, partiendo de la clasificación de usos zonales que establece el Delimitación de usos y espacios portuarios.
4. De acuerdo con las prescripciones de cada ordenanza podrán ser definidos como usos permitidos, tolerados o prohibidos todos o algunos de los siguientes:

- **Uso pesquero**

Comprende las actividades relacionadas con la pesca y acuicultura, incluyendo el desembarco de capturas desde los buques y su posterior manipulación, almacenaje y comercialización, así como la prestación de los servicios necesarios para las flotas y en general cualquier actividad necesaria para el mejor funcionamiento del sector.

- **Uso náutico-deportivo**

Comprende las actividades náutico-deportivas, incluyendo los atraques al servicio de esta actividad, así como la prestación de los servicios necesarios para el adecuado desarrollo de la actividad, como oficinas de gestión, escuelas de deportes náuticos, etc.

- **Usos de actividades complementarias**

De acuerdo con el artículo 72 del TRLPEMM, en el dominio público portuario se permitirán los usos complementarios o auxiliares de los usos portuarios comerciales, pesqueros y náutico-deportivos, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.

Por lo tanto, en las áreas a las que se asigna este uso se prevé el desarrollo de cualquiera de las actividades complementarias a las portuarias necesarias para el correcto funcionamiento y desarrollo del puerto, tales como almacenes, construcción y reparación naval y sus suministros, efectos navales, cetáreas, viveros, acuicultura transformación y manipulación de la pesca, avituallamiento, comercial y distribución, ocio y hostelería, aparcamiento, etc.

Se consideran incluidos en estos usos los siguientes:

- Oficinas: Comprende las actividades administrativas y burocráticas, de

gestión pública o privada.

- Usos comerciales, como locales abiertos al público destinados a venta al detalle o a la prestación de servicios personales, así como los servicios de hostelería, tales como restaurantes, cafeterías y bares.
- Almacén e Industria: Comprende las actividades de almacenaje y reparación de embarcaciones, tales como talleres, elevación y varada de embarcaciones, etc.
- Socio-cultural: Comprende las actividades culturales asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes.
- Investigación y docencia: comprende la enseñanza e investigación en relación con las actividades asociadas al puerto.
- Servicios Públicos: Comprende aquellas actividades vinculadas a un servicio público de carácter específico, desarrolladas por los organismos públicos o por entidades privadas con carácter subsidiario.
- Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil: Corresponde la guarda y estacionamiento habitual de los vehículos así como a su mantenimiento.
- Instalaciones de combustible: Comprende las instalaciones necesarias para almacenaje y distribución de combustible.
- Elementos auxiliares necesarios para la favorecer la operatividad del área, como grúas
- Instalaciones de control, señalización, iluminación y balizamiento.
- Red viaria y aparcamientos: Comprende los espacios destinados a circulación, maniobra y estacionamiento de vehículos.
- Peatonal: Comprende los espacios destinados a relación, circulación, descanso u ocio de peatones.

5. Están prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación, al tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión y a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior de las edificaciones, a excepción de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa del ente público Portos de Galicia.

1.10. ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

A efectos de estas normas, constituyen los espacios susceptibles de ser ocupados por la edificación y se definen en los planos de ordenación.

Los usos permitidos en estas zonas se regulan en las normas particulares de la edificación y se ajustarán a los establecidos para la zona portuaria en la que se localicen en base a la zonificación funcional definida en el Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto de Sada-Fontán.

1.11. ZONAS LIBRES

A efectos de estas normas, se consideran zonas libres:

- Las infraestructuras básicas del puerto como los diques de abrigo, contradiques, muelles y explanadas operativas para desarrollo de las actividades portuarias específicas, así como el sistema viario, los espacios peatonales y los espacios de aparcamiento.

Los usos permitidos dentro de estas zonas serán las siguientes:

- Instalaciones de control, señalización, iluminación y balizamiento.
 - Instalaciones de suministro de combustible.
 - Elementos auxiliares necesarios para la favorecer la operatividad del área, como grúas.
 - Red viaria y aparcamientos subterráneos y en superficie.
 - Peatonal, cuyo acceso podrá estar limitado en aquellas zonas en que así lo aconseje la seguridad tanto para las operaciones portuarias como para los propios visitantes.
- Las zonas destinadas exclusivamente a la circulación y estancia de peatones y áreas ajardinadas.

Las instalaciones compatibles dentro de estas zonas serán las siguientes:

- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Lugares de estancia, acondicionados para reposo y recreo de los peatones.
- Aparcamientos subterráneos.
- Edificaciones de carácter desmontable destinadas a los usos permitidos en la ordenanza zonal en la que se encuentren.

En los espacios calificados como zonas libres no se permite ningún tipo de edificación salvo:

- La necesaria, debidamente justificada, para el adecuado desarrollo de la funcionalidad de las instalaciones permitidas, como centros de transformación, puestos de control, etc.

- Edificaciones de carácter desmontable destinadas a los usos permitidos en la ordenanza zonal en la que se encuentren. Estas edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

Asimismo, se permite la ubicación de elementos de mobiliario urbano

En toda la zona de servicio del puerto podrá limitarse el acceso de peatones en aquellas zonas en que así lo aconseje la seguridad tanto de las actividades que en ellas se desenvuelvan como de los propios peatones.

1.12. LÁMINA DE AGUA Y ZONAS DE RESERVA

La zona de lámina de agua incluida en el área de servicio del puerto se destinará a circulación y estacionamiento de embarcaciones. Se admitirá, asimismo, la construcción de elementos propios de la infraestructura portuaria como diques, pantalanés para atraque de embarcaciones u otros previstos en la legislación sectorial vigente.

El plano de ordenación del plan especial refleja las zonas de reserva establecidas por la D.U.E.P. En estas zonas se podrán ejecutar todas aquellas actuaciones enmarcadas dentro de los usos posibles de la zona funcional a la que pertenecen.

No será necesaria la modificación del Plan Especial para el desarrollo de estas zonas destinado a los usos propios de la lámina de agua o de las ZONAS LIBRES del puerto que, en su caso, se regirán por lo establecido en las presentes ordenanzas reguladoras.

En caso de que el desarrollo de las zonas de reserva conlleve actuaciones no contempladas en el párrafo anterior, será necesaria la modificación del Plan Especial en la medida que así lo determine la LOUG y la legislación sectorial en materia de puertos.

En todo caso, las actuaciones de dragado en la zona no terrestre del ámbito o las posibles actuaciones de dragado o relleno en las zonas de reserva, incorporarán las

actuaciones necesarias para la consideración, en caso de su existencia, de elementos de valor arqueológico subacuáticos y el establecimiento de las medidas correspondientes sobre los mismos.

1.13. NORMAS DE CONTROL AMBIENTAL

Se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

1.14. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

- Para calcular la pavimentación se tendrá en cuenta tanto el espesor de las capas de firme, como el material a emplear en la capa de rodadura, atendiendo al carácter y tráfico de las mismas.
- Las explanadas sobre las que se asentarán dichos firmes serán las exigibles por la normativa aplicable.
- Deberá preverse el drenaje profundo del viario, sobre todo en casos donde el nivel freático del terreno pueda estar próximo a la superficie.
- Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación rodada, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.
- El pavimento de aceras y recorridos peatonales se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de los vehículos de mano.
- Las tapas de arquetas, registros, etc., se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

- Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos y otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.
- Los carriles tendrán un ancho acorde al tráfico al que se destinan.
- El ancho mínimo de los itinerarios peatonales se dispondrá en cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas de aplicación.
- La ejecución de redes de servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y suministro de combustible se realizará según la normativa aplicable.

1.15. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito podrán parcelarse cumpliendo las condiciones que, en su caso, se establezcan en estas ordenanzas para cada zona funcional del puerto.

2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

Estas determinaciones establecen las limitaciones a que han de someterse todas las edificaciones y estarán supeditadas a las particulares que para cada zona concreta especifiquen las ordenanzas reguladoras así como a las disposiciones de la legislación aplicable.

2.1. PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

La edificación en el ámbito del Plan Especial se adecuará al tipo definido en las ordenanzas particulares y en los planos de ordenación

Los parámetros y determinaciones reguladores que se establecen para cada tipo son todos o algunos de los siguientes:

- Alineación
- Línea de edificación
- Altura máxima y número de plantas
- Edificabilidad máxima
- Retranqueo
- Ocupación máxima
- Frente mínimo de parcela
- Superficie mínima y/o máxima de parcela

2.2. ALINEACIONES Y LINEAS DE EDIFICACIÓN

Son las definidas en los planos de ordenación para delimitar las áreas de movimiento de la edificación.

2.3. SUPERFICIE EDIFICABLE

A efectos de su cálculo se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Se consideran elementos computables:
- La superficie edificada en todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, incluida la planta bajo cubierta.
 - Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
 - Las construcciones secundarias permitidas sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- b) Se consideran elementos excluidos del cómputo:
- Los patios interiores descubiertos.
 - Los soportales y plantas diáfanos porticadas; que en ningún caso podrán ser objeto de posterior cerramiento que suponga rebasar la superficie máxima edificable.
 - Los elementos de remate de cubierta y los que corresponden a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones técnicas (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de proceso, placas de captaciones de energía solar, chimeneas, etc.).
 - Las marquesinas.

- Los sótanos y semisótanos destinados exclusivamente a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.
- Las edificaciones de carácter desmontable según lo establecido en estas ordenanzas.

2.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

- 1.- Se permiten semisótanos, que podrán dedicarse a locales de trabajo siempre y cuando cumplan los parámetros exigidos por la legislación sectorial vigente.
- 2.- Queda prohibido emplear los sótanos como locales de trabajo.

2.5. MEDICIÓN DE ALTURA

Para la medición de las alturas se establecen dos unidades: número de plantas y distancia vertical medida desde la rasante de la calle a la que da frente a la edificación, tomada en el punto medio de la fachada, y hasta la cara inferior del forjado de la cubierta o cordón inferior del elemento estructural soporte de la cubierta. Habrán de respetarse las dos.

2.6. CUBIERTAS

Los faldones de formación de la cubierta podrán tener una inclinación máxima de 30°.

El arranque de la cubierta no podrá superar la altura máxima de un metro desde el último forjado o elemento estructural equivalente, siendo la altura máxima de cumbrera de cuatro metros medidos sobre la altura máxima permitida por la ordenanza.

Excepcionalmente, cuando deba superarse por razones de la actividad debidamente justificadas o se propongan singularidades arquitectónicas que por su alta calidad

mejoren la estética, precisará para su aprobación un Estudio de Detalle que requerirá informe de la Autoridad Portuaria.

2.7. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Constituirán excepciones a la limitación de altura las instalaciones singulares dedicadas a servicio del puerto, tales como torretas de alumbrado o de balizamiento, así como las instalaciones susceptibles de ser desmontables y las edificaciones que, por motivos de operatividad técnica convenientemente justificada, precisen una altura mayor.

2.8. CUERPOS VOLADOS

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la línea de edificación con los vuelos que se determinen en la ordenanza de cada zona.

Los cuerpos volados cerrados computarán a efectos de superficie edificada máxima.

2.9. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

Las edificaciones cumplirán unas condiciones mínimas de acabado y calidad constructiva. Será potestad de Portos de Galicia decidir si se cumplen los requerimientos mínimos para cada uno de los proyectos que se presenten por parte del aspirante a la concesión. Las condiciones mínimas que se deberán cumplir, serán las siguientes:

- Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones, incluso medianeras y paramentos susceptibles de posterior ampliación, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.
- Los concesionarios y propietarios quedaran obligados a su mantenimiento y conservación.
- Los rótulos adosados o sobre caballetes, propios de cada industria, se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizaran en base a materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa titular es responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación. Se prohíbe el empleo de rótulos que sobresalgan de la línea de edificación y de la altura máxima permitida.
- Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar a la seguridad del tráfico rodado y portuario.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto. Para ello, dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, resolviendo adecuadamente los espacios de acceso peatonal y rodado, aparcamiento y maniobra derivados de su utilización. Se prohíbe en todos ellos el vertido de desperdicios y, en general, todo lo que pueda dañar la imagen urbana del Puerto.

2.10. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

3. NORMAS PARTICULARES

Además de las condiciones que se establecen en las normas generales, es preciso fijar las condiciones específicas de cada una de las zonas en que se divide el ámbito del Plan Especial. Ello da lugar a las siguientes normas.

Las Ordenanzas utilizadas son las siguientes:

3.1. ORDENANZA Nº 1: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS PORTUARIAS

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Abarca la zona de servicio del puerto destinada al vial principal de tráfico rodado en base a la zonificación funcional establecida en el Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto de Sada-Fontán.

CONDICIONES DE USO

Serán las establecidas en las ordenanzas reguladoras del Plan Especial para las zonas libres.

3.2. ORDENANZA Nº 2: ZONA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

La ordenanza abarca la zona de servicio del puerto destinada a uso de de actividades complementarias en base a la zonificación funcional establecida en el Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto de Sada-Fontán.

Dentro del ámbito regulado por esta ordenanza se distinguen tres subzonas:

- SUBZONA A

Abarca los solares ubicados en el frente marítimo en contacto con la Subzona

Residencial definida en el Plan Especial de la Zona de Contacto con el Puerto.

- SUBZONA B

Abarca los solares ubicados en el frente marítimo en contacto con la Subzona Industrial-Portuaria definida en el Plan Especial de la Zona de Contacto con el Puerto.

- SUBZONA C

Abarca el resto de las zonas calificadas como zona de actividades complementarias dentro del ámbito de la zona de servicio del puerto.

SUBZONA A

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y líneas de edificación: Son las definidas en el plano de ordenación.

Retranqueos: se autorizan retranqueos de 4m a los linderos laterales de la parcela siempre y cuando se realicen a la vez en dos parcelas contiguas. También se autoriza dentro de una misma parcela la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 8m.

Cuerpos volados: Se permiten cuerpos volados con saliente máximo de 0,70m respecto a la alineación establecida en el plano de ordenación. Quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud de igual al saliente y no inferior a 0,60m. Podrán ocupar la totalidad de la fachada cuando exista acuerdo con los colindantes. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 4m. Solamente se autorizan los cuerpos volados en el frente de la fachada principal, siendo esta la orientada hacia el paseo marítimo, y no en los laterales retranqueados o a otras vías transversales.

Frente mínimo de fachada: 10m.

Fondo máximo edificable: el definido en el plano de ordenación por el área de movimiento de la edificación.

Altura máxima: B+4 (16m), reflejada en los planos de ordenación. El Ayuntamiento deberá exigir el tratamiento arquitectónico adecuado de los remates, cubiertas o azoteas de las edificaciones.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen sobre el área de movimiento de la edificación. Es decir, la resultante de aplicar sobre la superficie a edificar, frente por fondo, la altura máxima autorizada.

Sótanos: se permiten dos plantas.

CONDICIONES DE USO

Se permiten los usos náutico-deportivos.

Se permiten los usos complementarios de los pesqueros y náutico-deportivos siguientes: oficinas, comercial, socio-cultural, docencia e investigación, servicios públicos, garaje-aparcamiento, instalaciones auxiliares y de control.

En los sótanos se admite el uso de garaje-aparcamiento, así como almacén e instalaciones de servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

CONDICIONES ESPECIALES

Será obligatorio en planta baja un retranqueo a partir de la línea de fachada de 3m para la creación de soportales de tráfico peatonal. La altura mínima libre de la planta baja será de 4m.

Los espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas deberán urbanizarse con acabados acordes con el entorno, con cargo al concesionario o titular del régimen de utilización de la parcela.

Las actuaciones de nueva implantación de edificaciones o instalaciones en las áreas edificables contemplarán, en caso necesario, el retranqueo de las redes de servicios existentes.

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Las edificaciones que a la aprobación definitiva de este Plan Especial existieran y no se adecuaron a las determinaciones urbanísticas aplicables a esta Subzona quedarán en situación de “fuera de ordenación parcialmente incompatible” regulándose por lo dispuesto en el artículo 103.3 de la LOUG.

SUBZONA B:

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y líneas de edificación: son las definidas en el plano de ordenación.

Retranqueos: se autorizan retranqueos de 4m a los linderos laterales de la parcela siempre y cuando se realicen a la vez en dos parcelas contiguas. También se autoriza dentro de una misma parcela la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 8m.

Cuerpos volados: no se autorizan.

Frente mínimo de fachada: 10m.

Fondo máximo edificable: el definido en el plano de ordenación por el área de movimiento de la edificación.

Altura máxima: B+1 (8m)

Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen sobre el área de movimiento de la edificación.

Sótanos: se permiten dos plantas.

CONDICIONES DE USO:

Se permiten los usos náutico-deportivos y pesqueros.

Se permiten los usos complementarios de los pesqueros y náutico-deportivos siguientes: oficinas, comercial, almacén e industria, socio-cultural, docencia e investigación, servicios públicos, garaje-aparcamiento, instalaciones auxiliares y de control.

En los sótanos se admite el uso de garaje-aparcamiento, así como almacén e instalaciones de servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

CONDICIONES ESPECIALES

Los espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas deberán urbanizarse con acabados acordes con el entorno, con cargo al concesionario o titular del régimen de utilización de la parcela.

Las actuaciones de nueva implantación de edificaciones o instalaciones en las áreas edificables contemplarán, en caso necesario, el retranqueo de las redes de servicios existentes.

SUBZONA C

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y líneas de edificación: son las definidas en el plano de ordenación.

Retranqueos: se autoriza dentro de una misma área de movimiento de la edificación la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 10m.

Cuerpos volados: no se autorizan.

Frente de fachada: No se establece.

Fondo máximo edificable: el definido en el plano de ordenación por el área de movimiento de la edificación.

Superficie de ocupación máxima: las áreas de movimiento de la edificación definidas en los planos de ordenación. En el A.M.E. número 4 se limita la ocupación máxima de la edificación al 70%.

Altura máxima: B+1 (8m)

Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen sobre el área de movimiento de la edificación.

Sótanos: se autorizan.

CONDICIONES DE USO

Se permiten los usos náutico-deportivos y pesqueros.

Se permiten los usos complementarios de los pesqueros y náutico-deportivos siguientes: oficinas, comercial, almacén e industria, socio-cultural, docencia e investigación, servicios públicos, garaje-aparcamiento, instalaciones auxiliares y de control.

En los sótanos se admitirán aparcamientos subterráneos, almacenes o locales de instalaciones para dar servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

CONDICIONES ESPECIALES

Con objeto de favorecer la relación de la ciudad con el puerto, la parcela 5 se destinará a aparcamiento público, actividades de apoyo a la náutica-deportiva, centro de salvamento marítimo o equipamientos de uso terciario.

Asimismo, y con el mismo objetivo, parte de la superficie de la parcela 7 se destinará a la creación de una escuela náutico-deportiva de ámbito municipal. Dada la naturaleza de la actividad, se localizará en la parte este de la parcela, próxima al mar y a la rampa existente

Los espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas deberán urbanizarse con acabados acordes con el entorno, con cargo al concesionario o titular

del régimen de utilización de la parcela.

Las actuaciones de nueva implantación de edificaciones o instalaciones en las áreas edificables contemplarán, en caso necesario, el retranqueo de las redes de servicios existentes.

Las zonas libres no susceptibles de ser ocupadas por la edificación se regularán por lo establecido en el apartado 1.11 de las ordenanzas reguladoras del Plan Especial.

3.3. ORDENANZA Nº 3: ZONA NÁUTICO-DEPORTIVA

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Es el que se asigna al área portuaria destinada a uso náutico-deportivo.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y líneas de edificación: son las definidas en el plano de ordenación.

Retranqueos: se autoriza dentro de una misma área de movimiento de la edificación la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 10m.

Cuerpos volados: no se autorizan.

Frente mínimo de fachada: No se establece.

Fondo máximo edificable: el definido en el plano de ordenación por el área de movimiento de la edificación.

Superficie de ocupación máxima: las áreas de movimiento de la edificación reflejadas en el plano de ordenación.

Altura máxima: B+1 (8m)

Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen sobre el área de movimiento de la edificación.

Sótanos: se autorizan.

CONDICIONES DE USO

Se permiten el uso náutico-deportivo y los complementarios asociados al mismo, como los recreativos de ocio, almacenaje, hostelería, etc.

En los sótanos se admitirán aparcamientos subterráneos, almacenes o locales de instalaciones para dar servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

CONDICIONES ESPECIALES

Los espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas deberán urbanizarse con acabados acordes con el entorno, con cargo al concesionario o titular del régimen de utilización de la parcela.

Las actuaciones de nueva implantación de edificaciones o instalaciones en las áreas edificables contemplarán, en caso necesario, el retranqueo de las redes de servicios existentes.

Las zonas libres y las instalaciones existentes en las mismas (como la caseta de marinería, centros de transformación, etc.) se regularán por lo establecido en el apartado 1.11 de las ordenanzas reguladoras del Plan Especial.

3.4. ORDENANZA Nº 4: ZONA DE USO PESQUERO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito de aplicación es el espacio portuario destinado a uso pesquero.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y líneas de edificación: son las definidas en el plano de ordenación.

Retranqueos: se autoriza dentro de una misma área de movimiento de la edificación la separación de edificaciones siempre que esta sea, como mínimo, de 10m. Se exceptúan de esta restricción las instalaciones cubiertas sin cerramientos verticales.

Cuerpos volados: no se autorizan.

Frente mínimo de fachada: No se establece.

Fondo máximo edificable: el definido en el plano de ordenación por el área de movimiento de la edificación.

Superficie de ocupación máxima: en las áreas de movimiento de la edificación 18 y 21, cuya superficie excede 2.500m², se establece una ocupación máxima de la edificación en planta del 70% de la superficie total del área.

En las áreas edificables 16, 20, 22, 23 y 24, cuya superficie excede 1.250m², se establece una ocupación máxima de la edificación en planta del 85% de la superficie total del área.

Altura máxima: B+1 (8m)

Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen sobre el área de movimiento de la edificación.

Sótanos: se autorizan.

CONDICIONES DE USO:

Se permiten el uso pesquero y los complementarios asociados al mismo.

En los sótanos se admitirán aparcamientos subterráneos, almacenes o locales de instalaciones para dar servicio al conjunto del edificio, cuya superficie construida no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima.

CONDICIONES ESPECIALES

Las actuaciones de nueva implantación de edificaciones o instalaciones en las áreas edificables contemplarán, en caso necesario, el retranqueo de las redes de servicios existentes.

Los proyectos de instalaciones de nueva implantación en esta zona justificarán, en su caso, la adecuación de los espacios de maniobra de vehículos asociados al desarrollo de su actividad evitando la ocupación de las zonas destinadas a circulación de tráfico rodado.

Los espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas deberán urbanizarse con acabados acordes con el entorno, con cargo al concesionario o titular del régimen de utilización de la parcela.

Las zonas libres no susceptibles de ser ocupadas por la edificación se regularán por lo establecido en el apartado 1.11 de las ordenanzas reguladoras del Plan Especial.

3.5. ORDENANZA Nº5: ZONA DE USO MIXTO PESQUERO Y NAUTICO DEPORTIVO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito de aplicación es el espacio portuario destinado a uso mixto pesquero y náutico-deportivo.

CONDICIONES DE USO

Serán las establecidas en el apartado 1.11 de las ordenanzas reguladoras del Plan Especial vinculadas a los usos pesquero, náutico-deportivo y actividades complementarias de los mismos.

Para las edificaciones de carácter desmontable se establece una limitación de altura de 8m (B+1) con las excepciones contempladas en estas ordenanzas.

A Coruña, diciembre de 2012

La Arquitecta

El Jefe del Departamento de Planificación

Fdo. LORENA PARDIÑAS LAMAS

Fdo. ANDRÉS CERVANTES REFOJOS

La Directora de los trabajos

Fdo. ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN

DOCUMENTO C: PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

INDICE

1. PLAN DE ETAPAS DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PLAN
2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS

1. PLAN DE ETAPAS DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PLAN

Dentro del ámbito del Plan Especial se contemplan las siguientes actuaciones:

- Canalización de tramo de la red aérea de telecomunicaciones en la zona de actividades complementarias.
- Ejecución de nuevos viales de conexión en la zona de actividades complementarias, incluyendo redes de servicios.

Las posibles actuaciones en régimen de concesión u autorización que puedan ser solicitadas serán sometidas a la tramitación que establece en la legislación vigente.

El ente público Portos de Galicia podrá proceder a la ejecución de obras distintas o no contempladas en el Plan Especial siempre y cuando:

- No fuese posible haber previsto durante la redacción del plan especial las razones que llevan a realizar estas nuevas actuaciones.
- El uso al que se destina la actuación sea tolerado según lo especificado en la documentación del Plan y las ordenanzas que aplica sobre el ámbito de actuación.

En caso de no ser así, deberán redactarse y tramitarse las correspondientes modificaciones del Plan Especial y, en su caso, del documento de Delimitación de usos y espacios portuarios del puerto. Su tramitación se realizará en base a la legislación vigente.

Se establecen las siguientes etapas para la realización de las obras:

- ETAPA I: 18 meses a partir de la fecha de aprobación del Plan Especial.
- ETAPA II: 36 meses a partir de la fecha de aprobación del Plan Especial.

ACTUACIONES	ETAPA	PLAZO
Canalización de tramo de la red aérea de telecomunicaciones en la zona de actividades complementarias.	I	18 meses
Ejecución de nuevos viales de conexión en la zona de actividades complementarias, incluyendo redes de servicios.	II	36 meses

Los plazos anteriores son indicativos, ya que pueden verse modificados por posibles tramitaciones urbanísticas o ambientales o por motivos que puedan incidir en la buena marcha de las obras tales como causas meteorológicas, huelgas o accidentes.

2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS

A continuación se señala el importe de las obras a acometer:

ACTUACIONES	PRESUPUESTO
Canalización de tramo de la red aérea de telecomunicaciones en la zona de actividades complementarias.	18.000€
Ejecución de nuevos viales de conexión en la zona de actividades complementarias, incluyendo redes de servicios.	170.000€

A Coruña, diciembre de 2012

La Arquitecta

El Jefe del Departamento de Planificación

Fdo. LORENA PARDIÑAS LAMAS

Fdo. ANDRÉS CERVANTES REFOJOS

La Directora de los trabajos

Fdo. ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN

DOCUMENTO D: PLANOS

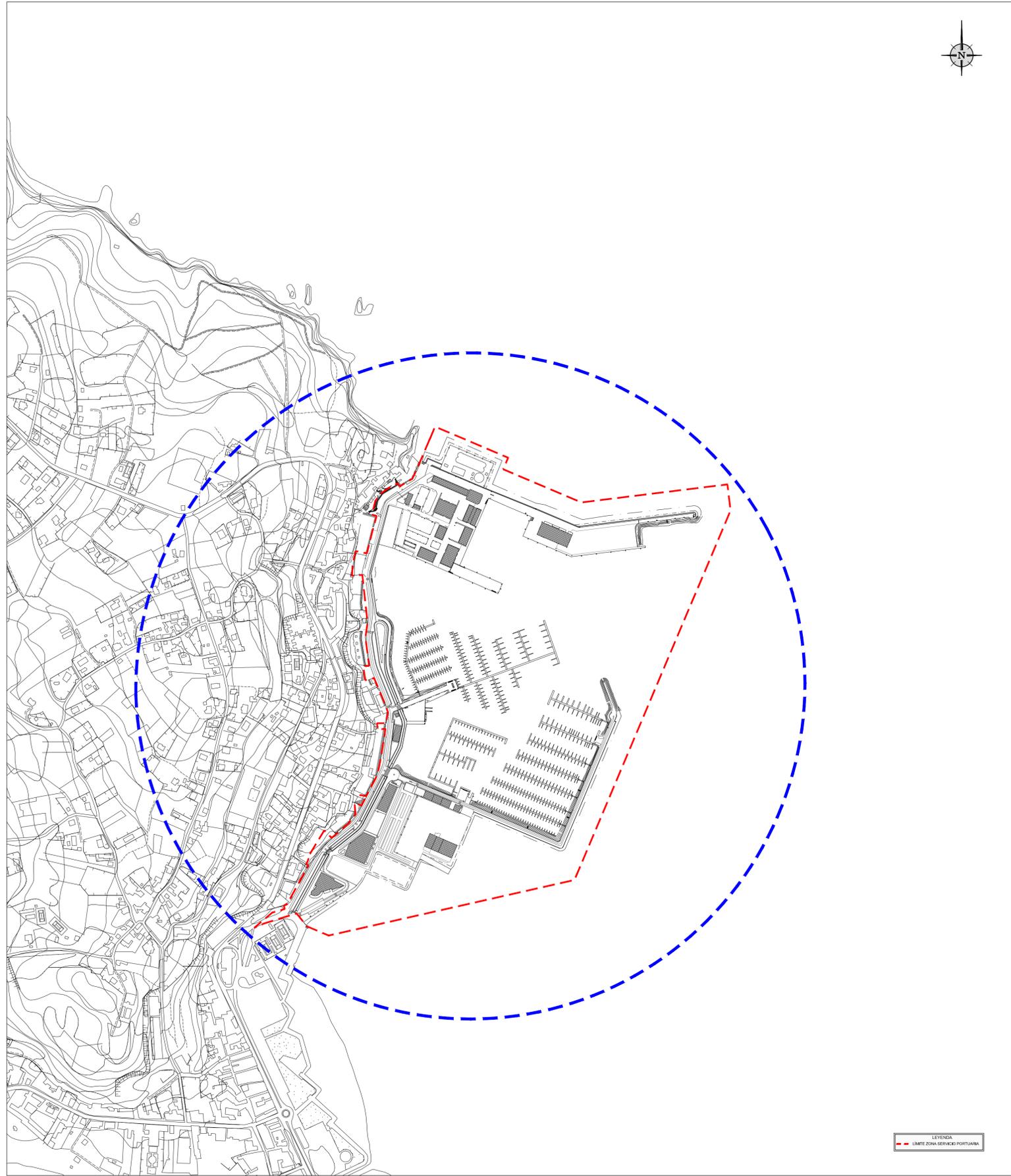
INDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.2 ESTADO ACTUAL
 - I.2.1 TOPOGRAFÍA Y BATIMETRÍA
 - I.2.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES
 - I.2.3. REDES DE SERVICIOS
 - I.2.3.1 ABASTECIMIENTO
 - I.2.3.2 SANEAMIENTO
 - I.2.3.3 ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO
 - I.2.3.4 TELECOMUNICACIONES
 - I.2.3.5 COMBUSTIBLE
- I.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - I.3.1 ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
 - I.3.2 ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE CONTACTO CON EL PUERTO
 - I.3.3 DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- O.2 ORDENACIÓN. PLANTA GENERAL
- O.3 ALINEACIONES Y RASANTES
- O.4 SISTEMA VIARIO, ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO Y OTRAS ZONAS LIBRES
- O.5 REDES DE SERVICIOS
 - O.5.1 ABASTECIMIENTO
 - O.5.2 SANEAMIENTO
 - O.5.3 ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO
 - O.5.4 TELECOMUNICACIONES
 - O.5.5 COMBUSTIBLE



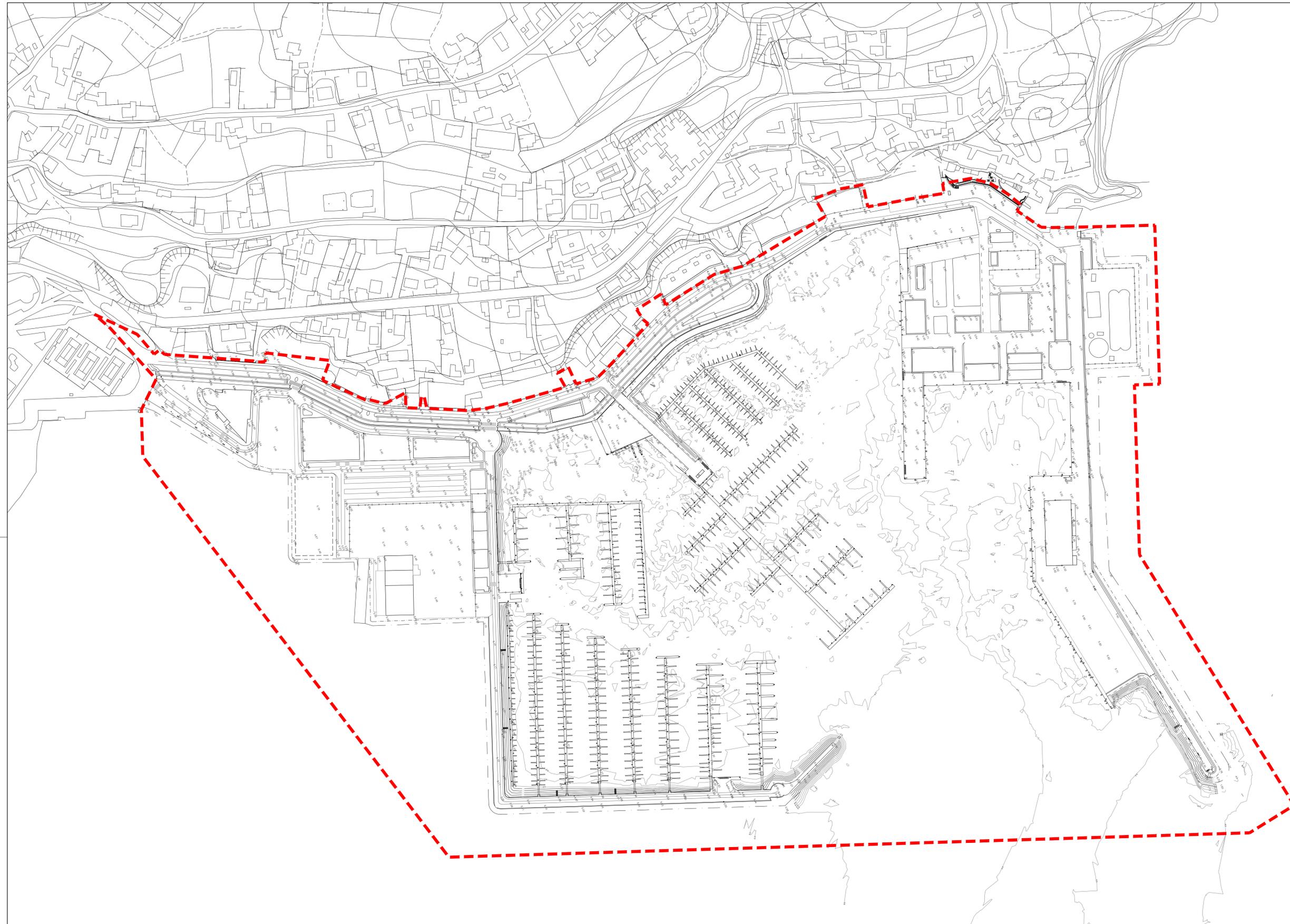
EMPLAZAMIENTO
 ESCALA A1 1:5.000
 ESCALA A3 1:10.000

LEYENDA
 - - - LÍMITE ZONA SERVIDO PORTUARIA



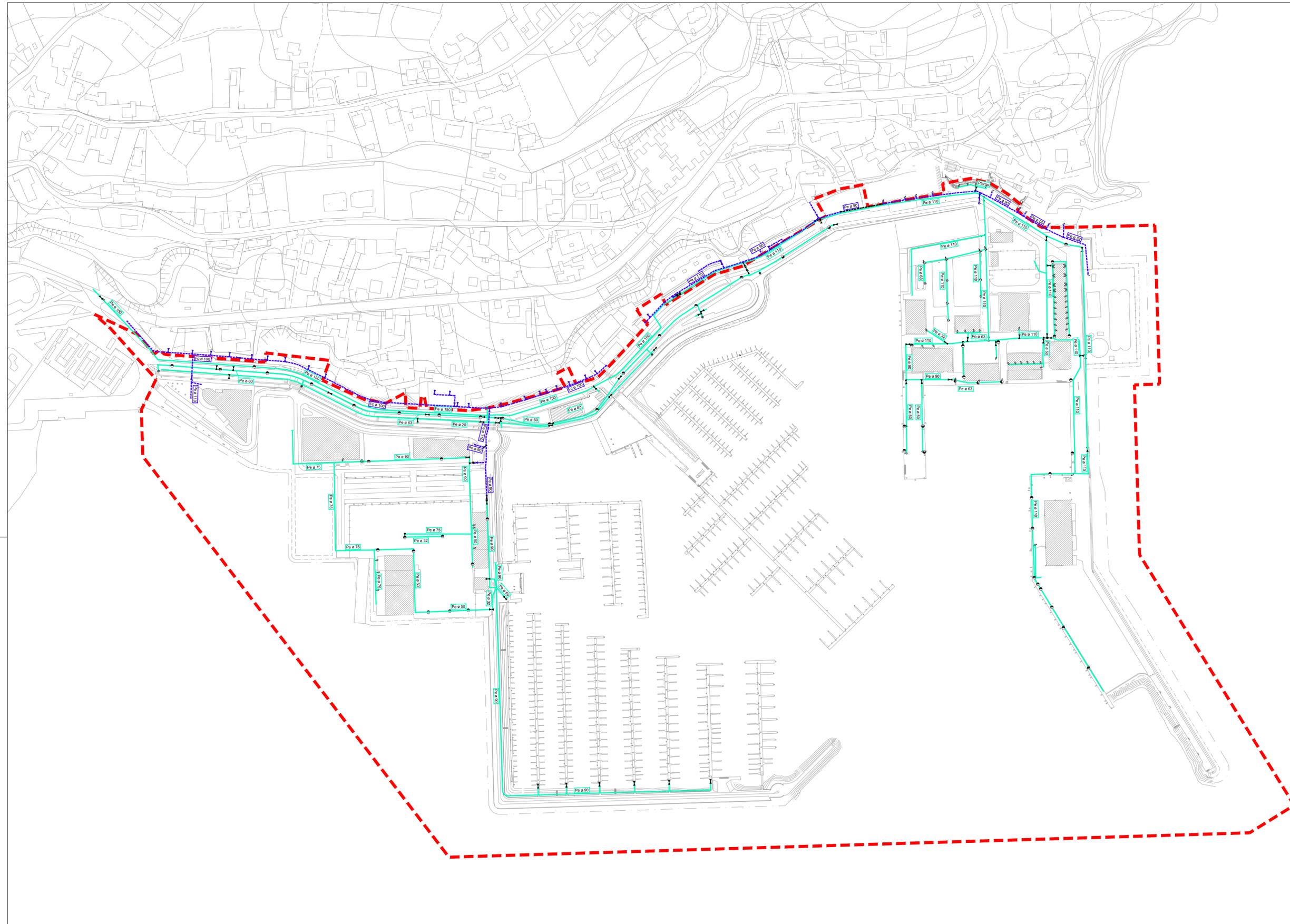
SITUACIÓN
 ESCALA A1 1:250.000
 ESCALA A3 1:500.000

 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA: CENTRO		TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN	
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION: ANDRÉS CERVANTES REFOJOS		TÍTULO DEL PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:  proyfe	LA ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS: A1 INDICADAS A3 INDICADAS RF PLANO: 1:1
		FECHA: DICIEMBRE 2012 HJUA: 1 DE 1	



LEYENDA
 - - - LÍMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA

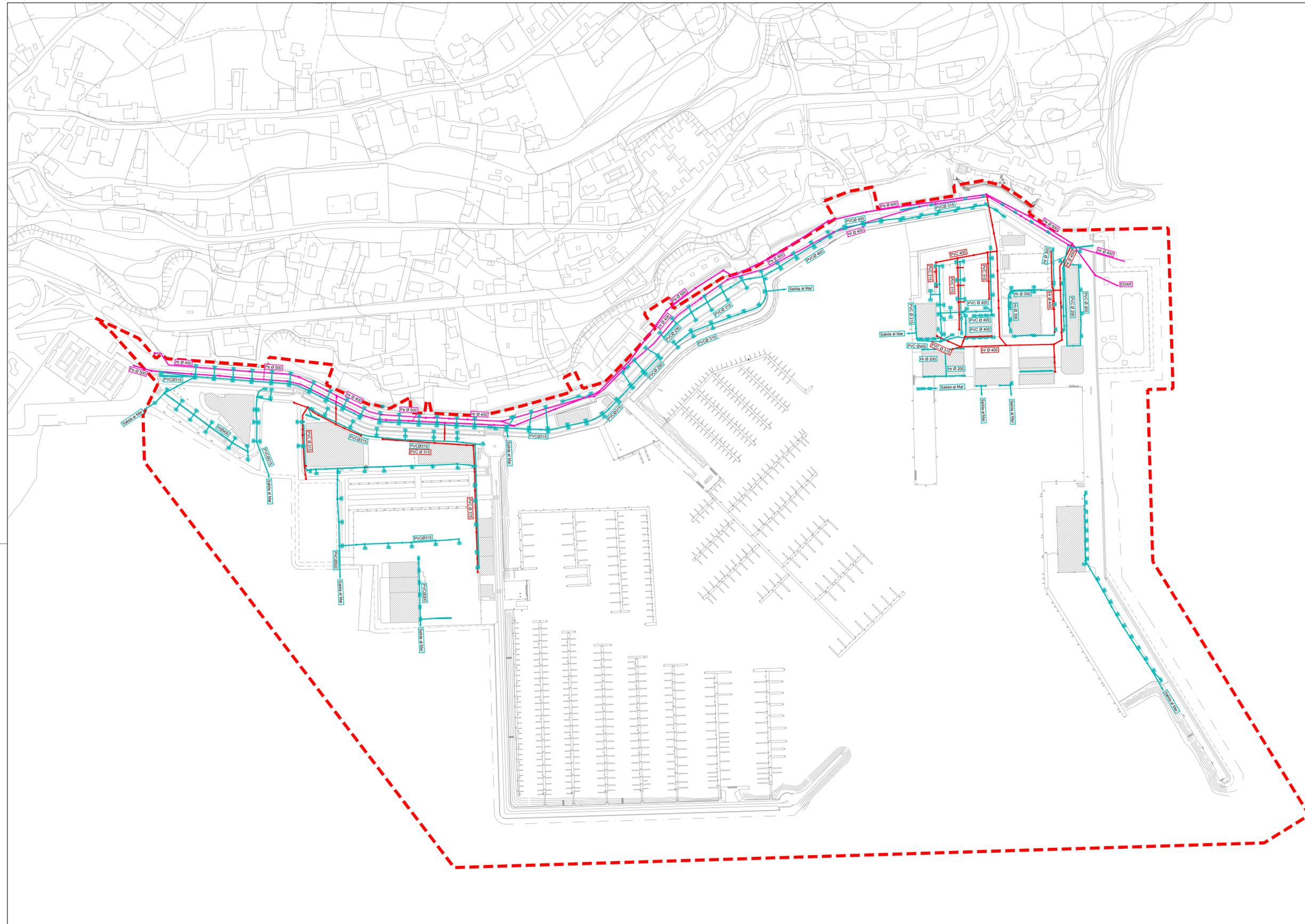
 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA: CENTRO		TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN	
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: ANDRÉS CERVANTES REPOJOS		TÍTULO DEL PLANO: ESTADO ACTUAL TOPOGRAFÍA Y BATIMETRÍA	
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:  proyfe	LA ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS: A1:1/2000 A3:1/4000 Rº PLANO: 1.2.1 FECHA: DICIEMBRE 2012 HOJA: 1 DE 1



LEYENDA

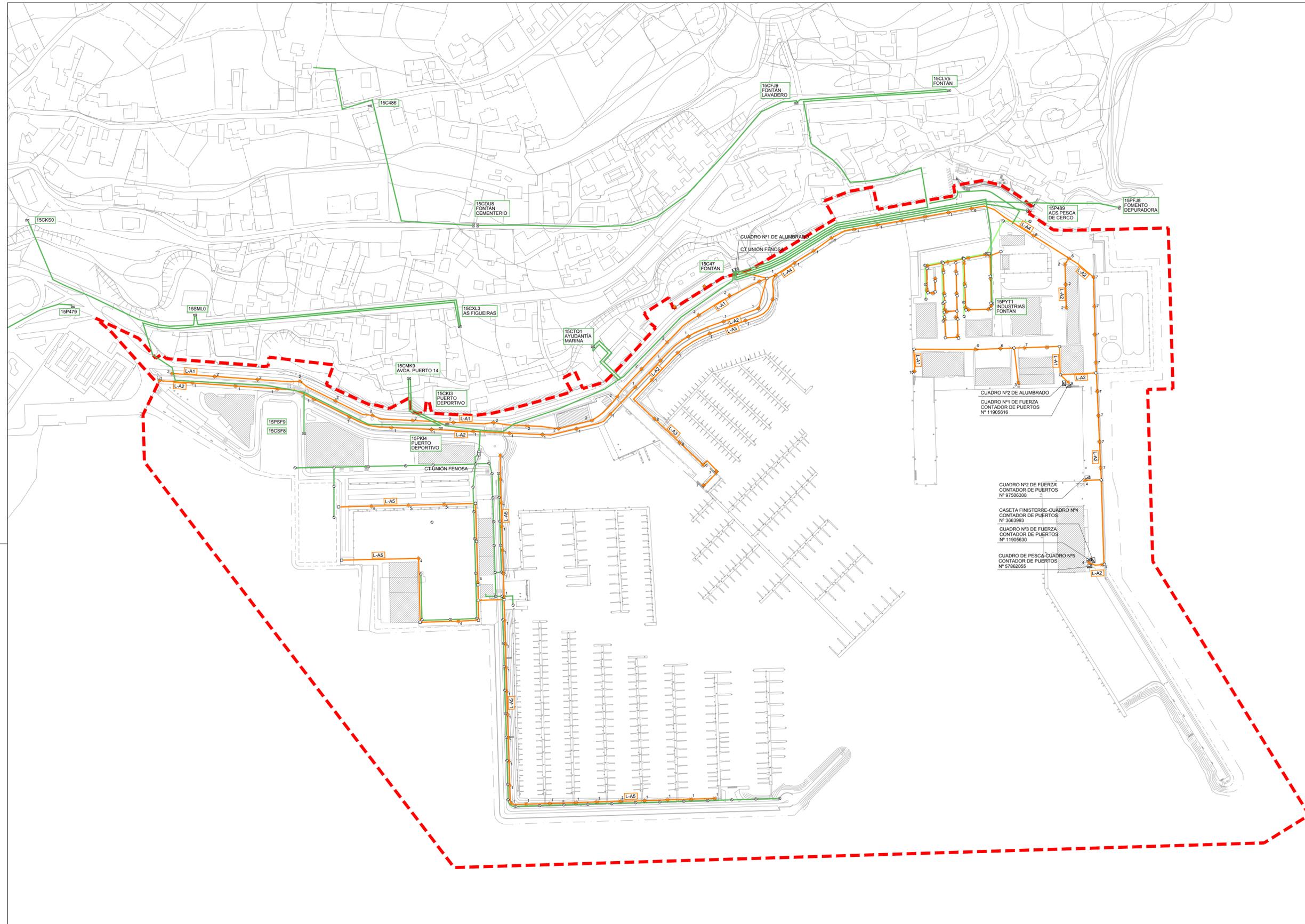
- LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- RED PUERTO
- RED MUNICIPAL
- VALVULA
- ARQUETA DE REGISTRO
- VALVULA DE COMPUERTA
- BOCA DE RIEGO
- BOCA DE INCENDIO
- FUENTE
- CONTADOR
- HIDRANTE
- TAPON

 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REPOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	ESTADO ACTUAL REDES DE SERVICIOS. ABASTECIMIENTO
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	 LORENA PARDIÑAS LAMAS
LA ARQUITECTA:	LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS:	A1: 1/2000 A3: 1/4000
FECHA:	DICIEMBRE 2012	HJUA:	1 DE 1
		Nº PLANO:	1.2.3.1



- LEYENDA**
- LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
 - ARQUETA SANEAMIENTO
 - ARQUETA PLUVIALES
 - FUENTE
 - POZO SANEAMIENTO PUERTOS
 - POZO SANEAMIENTO MUNICIPAL
 - COLECTOR MUNICIPAL NUEVO
 - COLECTOR MUNICIPAL ANTIGUO
 - SANEAMIENTO PUERTO
 - DIRECCIÓN
 - RED PLUVIALES
 - POZO PLUVIALES
 - REGISTRO PLUVIALES

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
CENTRO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN		
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN	TÍTULO DEL PLANO:		
ANDRÉS CERVANTES REPOJOS	ESTADO ACTUAL REDES DE SERVICIOS. SANEAMIENTO		
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS	CONSULTOR	LA ARQUITECTA:	ESCALAS:
ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN		LORENA PARDIÑAS LAMAS	A1:1/2000 A3:1/4000
		FECHA: DICIEMBRE 2012	Nº PLANO: 1.2.3.2
		HOJA: 1 DE 1	



- LEYENDA**
- LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
 - LINEA DE ALUMBRADO
 - LINEA ELECTRICA M.T
 - LINEA ELECTRICA B.T
 - AROQUETA ELECTRICA
 - AROQUETA ALUMBRADO
 - CUADRO ELECTRICO
 - ⊗ TOMA ELECTRICA
 - * FAREOLA
 - ⊕ CENTRO DE TRANSFORMACION

- PUNTOS DE LUZ**
- N1 = 1x100W, VSAP
 - N2 = 1x250W, VSAP
 - N3 = 1x400W, VSAP
 - N4 = 2x400W, VSAP
 - N5 = 2x250W, VSAP
 - N6 = 1x125W, VMCC
 - N7 = 1x250W, VMCC
 - N8 = 1x100W, LUZ MEZCLA
 - N9 = 1x400W, VSAP-1x250W, VMCC
 - N10 = 2x400W, VSAP-1x250W, VMCC

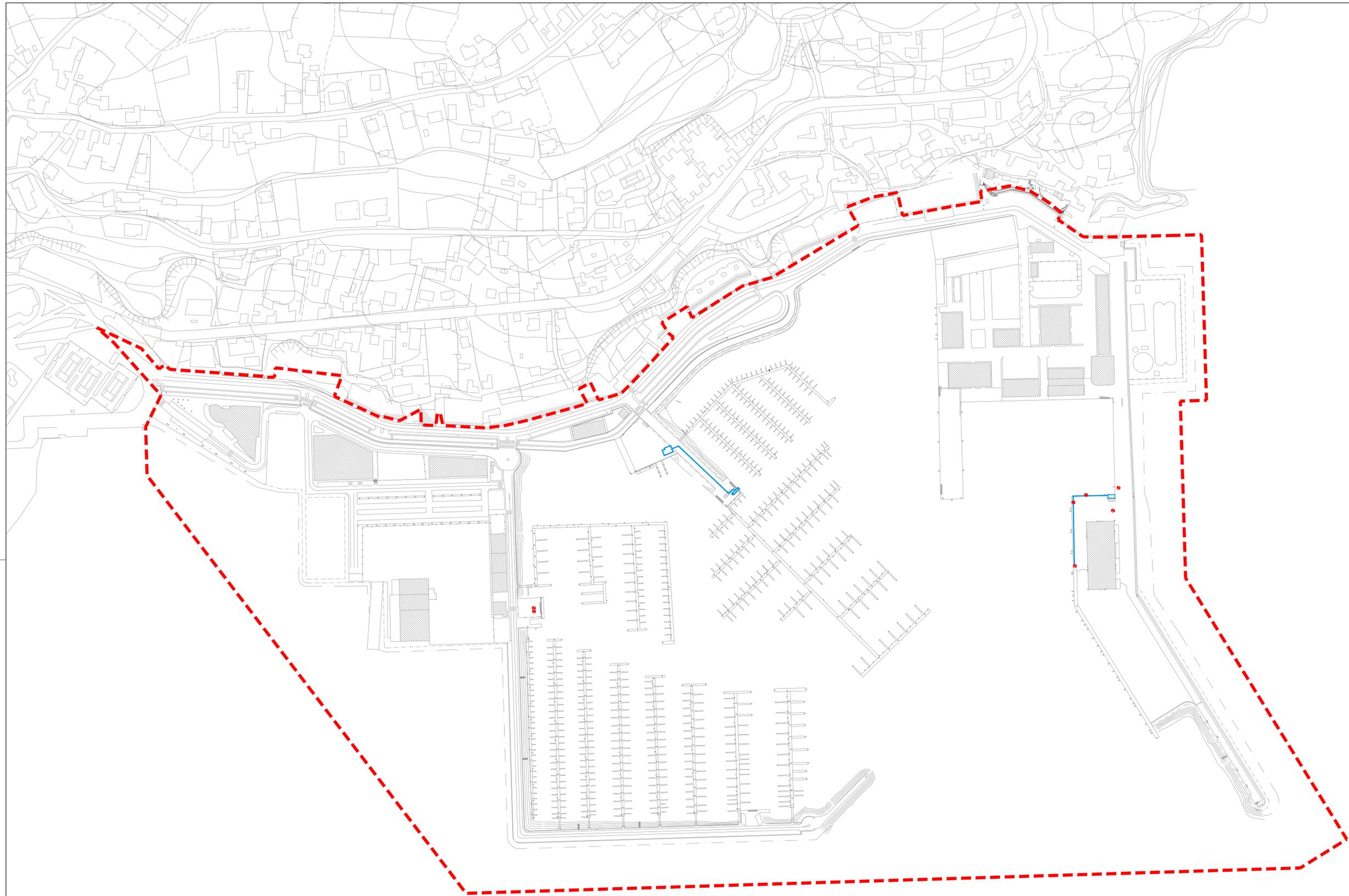
XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REPOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	ESTADO ACTUAL REDES DE SERVICIOS, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	LORENA PARDIÑAS LAMAS
LA ARQUITECTA:	LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS:	A1: 1/2000 A3: 1/4000
FECHA: DICIEMBRE 2012	Hoja: 1 DE 1	Nº PLANO:	1.2.3.3



LEYENDA

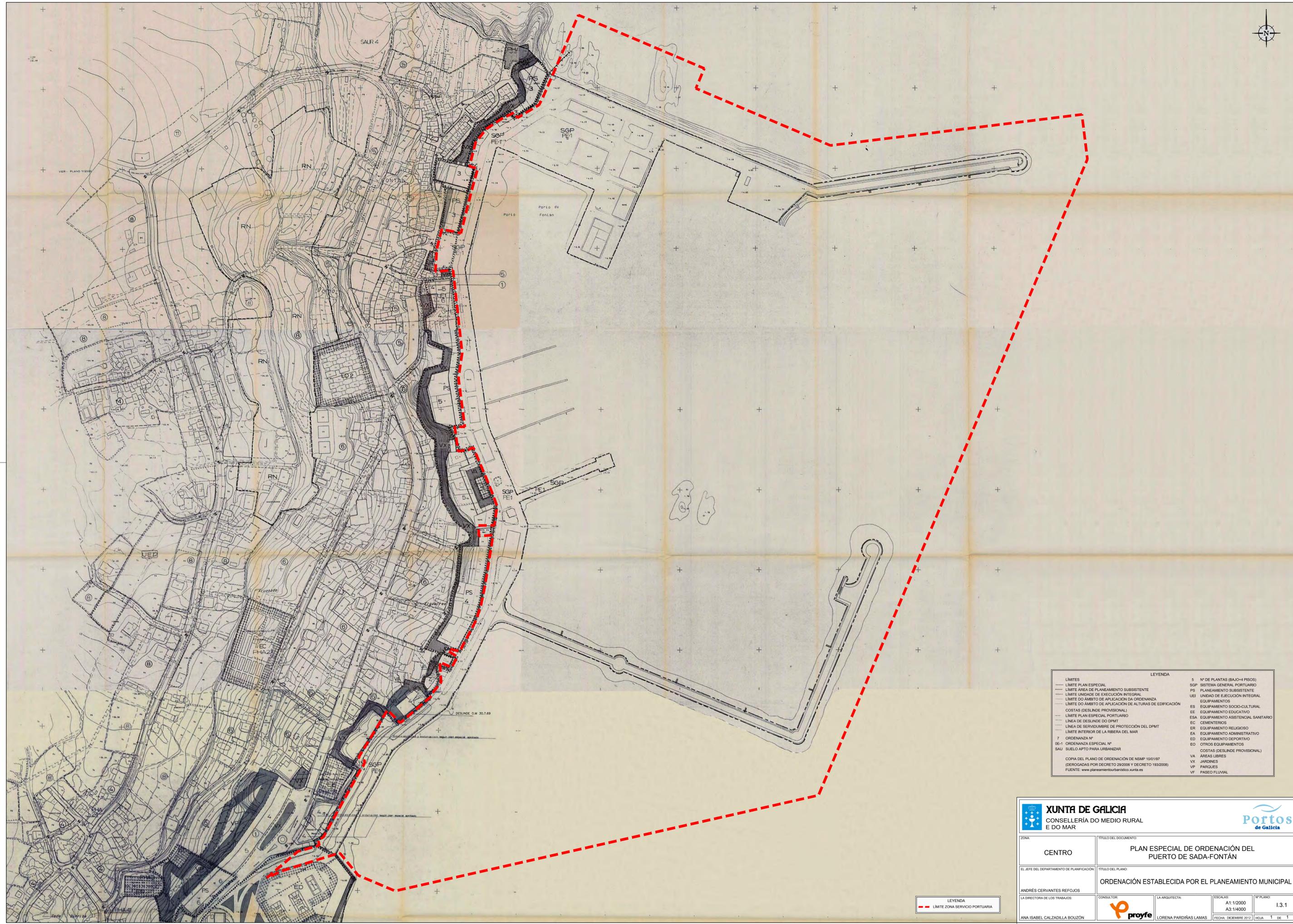
	LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
	RED SUBTERRANEA DE TELECOMUNICACIONES
	RED AEREA DE TELECOMUNICACIONES
	ARQUETA TELEFONO
	CABINA TELEFONICA

 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA: CENTRO		TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN	
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: ANDRÉS CERVANTES REPOJOS		TÍTULO DEL PLANO: ESTADO ACTUAL REDES DE SERVICIOS. TELECOMUNICACIONES	
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR: 	LA ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS: A1:1/2000 A3:1/4000 FECHA: DICIEMBRE 2012 HOJA: 1 DE 1
		Nº PLANO: 1.2.3.4	



LEYENDA	
	LIMITE SERVICIO ZONA PORTUARIA
	ARQUETA COMBUSTIBLE
	RED EXISTENTE

 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REPOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	ESTADO ACTUAL REDES DE SERVICIOS. COMBUSTIBLE
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	 LORENA PARDIÑAS LAMAS
ESCALAS:	A1:1/2000 A3:1/4000	LA ARQUITECTA:	LORENA PARDIÑAS LAMAS
Rº PLANO:	1.2.3.5	FECHA:	DICIEMBRE 2012
		HOGA:	1 DE 1



LEYENDA

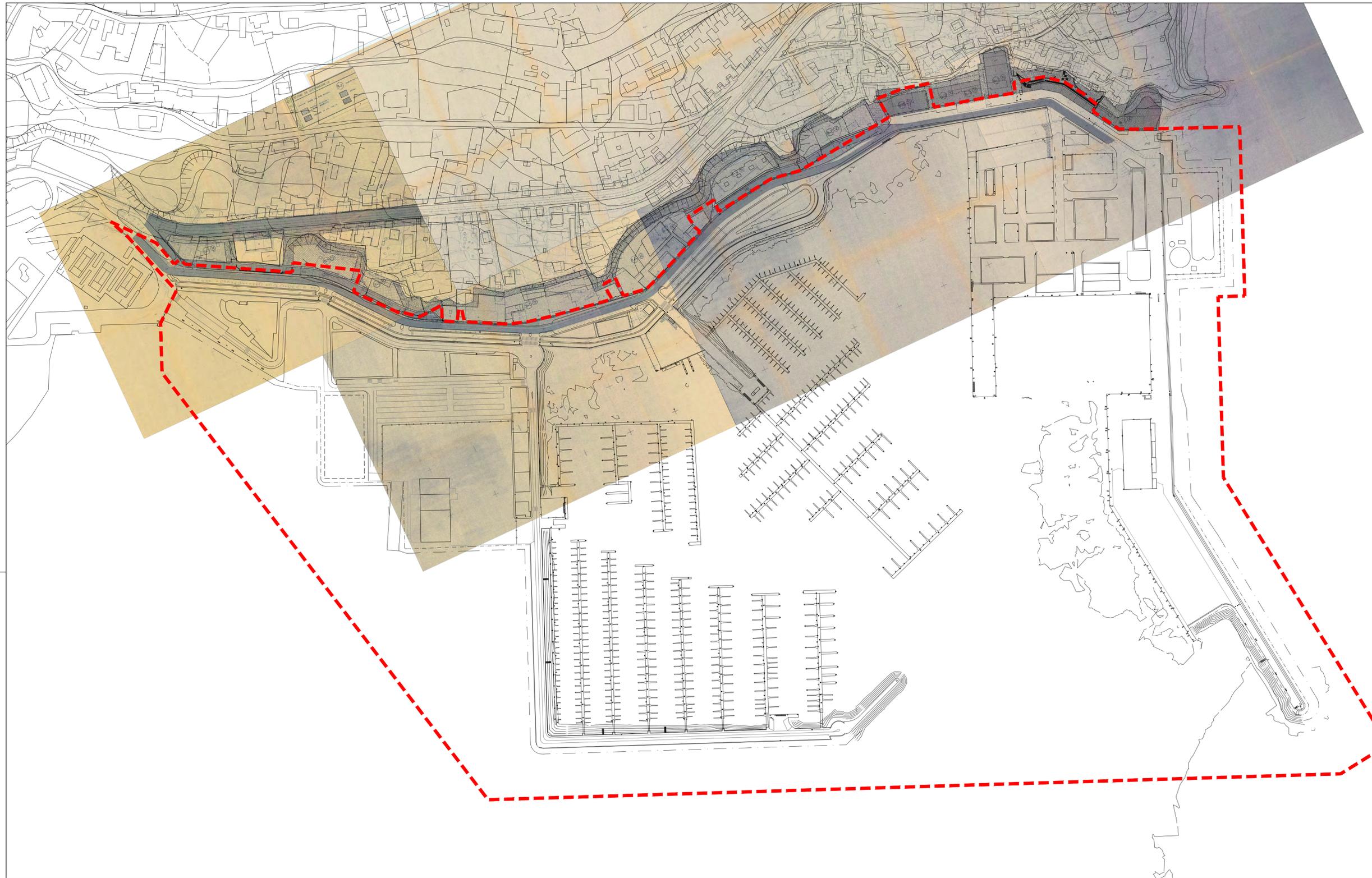
---	LÍMITE PLAN ESPECIAL	S	Nº DE PLANTAS (BAJO+4 PISOS)
----	LÍMITE ÁREA DE PLANEAMIENTO SUBSISTENTE	SGP	SISTEMA GENERAL PORTUARIO
.....	LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN INTEGRAL	PS	PLANEAMIENTO SUBSISTENTE
---	LÍMITE DO ÁMBITO DE APLICACIÓN DA ORDENANZA	UEI	UNIDAD DE EJECUCIÓN INTEGRAL
---	LÍMITE DO ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN	E	EQUIPAMENTOS
---	COSTAS (DESLINDE PROVISIONAL)	ES	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL
---	LÍMITE PLAN ESPECIAL PORTUARIO	EE	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
---	LÍNEA DE DESLINDE DO DPMT	ESA	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL SANITARIO
---	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT	EC	CEMENTERIOS
---	LÍMITE INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR	ER	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
7	ORDENANZA Nº	EA	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
05-1	ORDENANZA ESPECIAL Nº	ED	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SAU	SUELO APTO PARA URBANIZAR	EO	OTROS EQUIPAMENTOS
		VA	ÁREAS LIBRES
		VX	JARDINES
		VP	PARKINGS
		VF	PASEO FLUVIAL

COPIA DEL PLANO DE ORDENACIÓN DE NSMP 1001/87 (DEROGADAS POR DECRETO 28/2006 Y DECRETO 183/2008)
FUENTE: www.planeamientourbanistico.xunta.es

LEYENDA

---	LÍMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
-----	--------------------------------

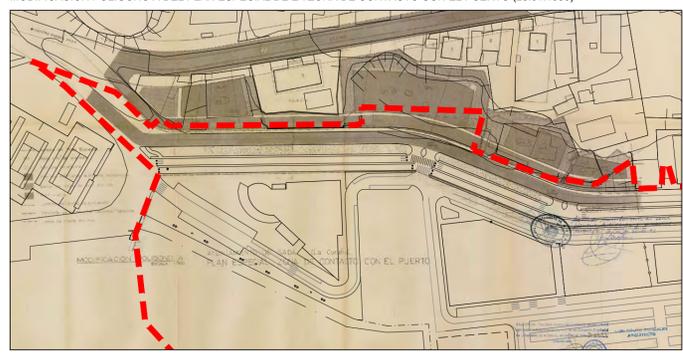
 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REFOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	 proyfe
LA ARQUITECTA:	LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS:	A1:1/2000 A3:1/4000
		Nº PLANO:	1.3.1
		FECHA:	DICIEMBRE 2012 HOUA 1 DE 1



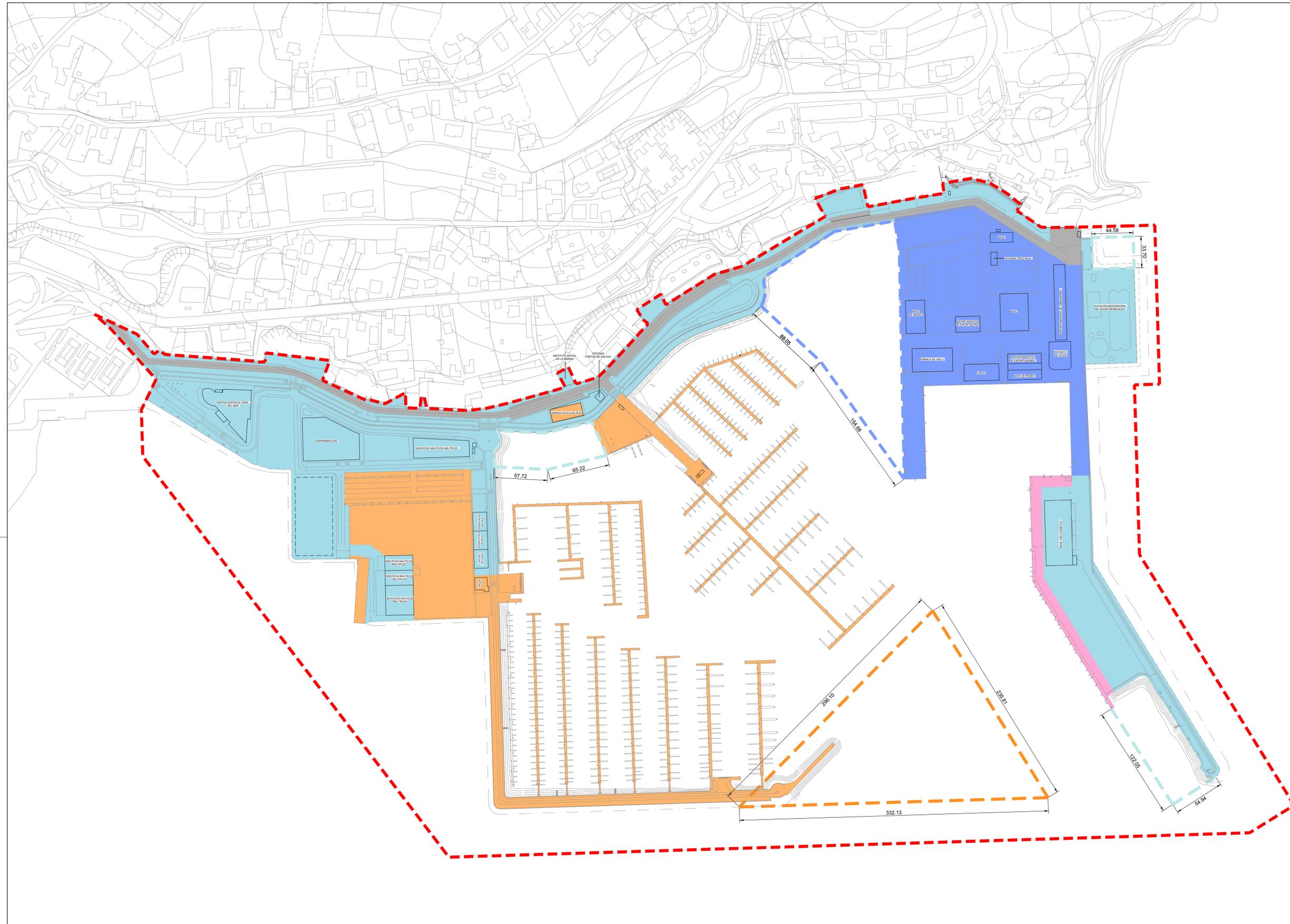
LEYENDA
 --- LÍMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA

NOTA: COPIA DEL PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE CONTACTO CON EL PUERTO (23/02/1979)

MODIFICACIÓN POLÍGONO A DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE CONTACTO CON EL PUERTO (28.01.1993)



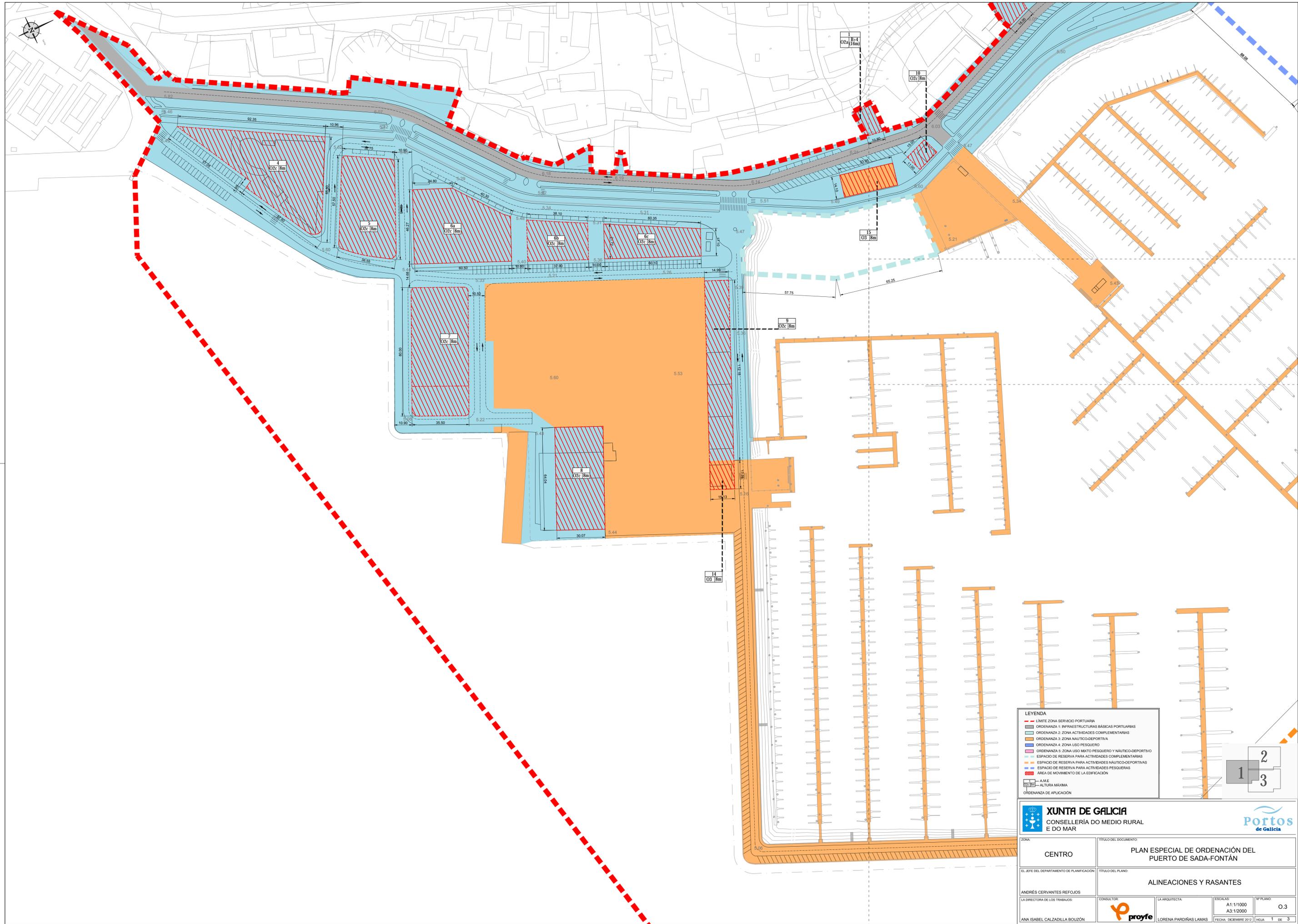
 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA: CENTRO		TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN	
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: ANDRÉS CERVANTES REFOXOS		TÍTULO DEL PLANO: ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE CONTACTO	
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:  proyfe	LA ARQUITECTA: LORENA PARDOÑAS LAMAS	ESCALAS: A1: 1/2000 A3: 1/4000 FECHA: DICIEMBRE 2012
		Nº PLANO: 1.3.2	HJUA: 1 DE 1



LEYENDA

- - - LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- USO INFRAESTRUCTURAS BASICAS PORTUARIAS
- USO NAUTICO-DEPORTIVO
- USO PESQUERO
- USO MIXTO PESQUERO-NAUTICO-DEPORTIVO
- USO ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES NAUTICO-DEPORTIVAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES PESQUERAS

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA: CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN		
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: ANDRÉS CERVANTES REFOJOS	TÍTULO DEL PLANO: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN PERTENECIENTE AL CONCELLO DE SADA		
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR: 	LA ARQUITECTA: LORENA PARDOÑAS LAMAS	ESCALAS: A1: 1/2000 A3: 1/4000
		RF PLANO: 1.3.3	FECHA: DICIEMBRE 2012 HUJA: 1 DE 1

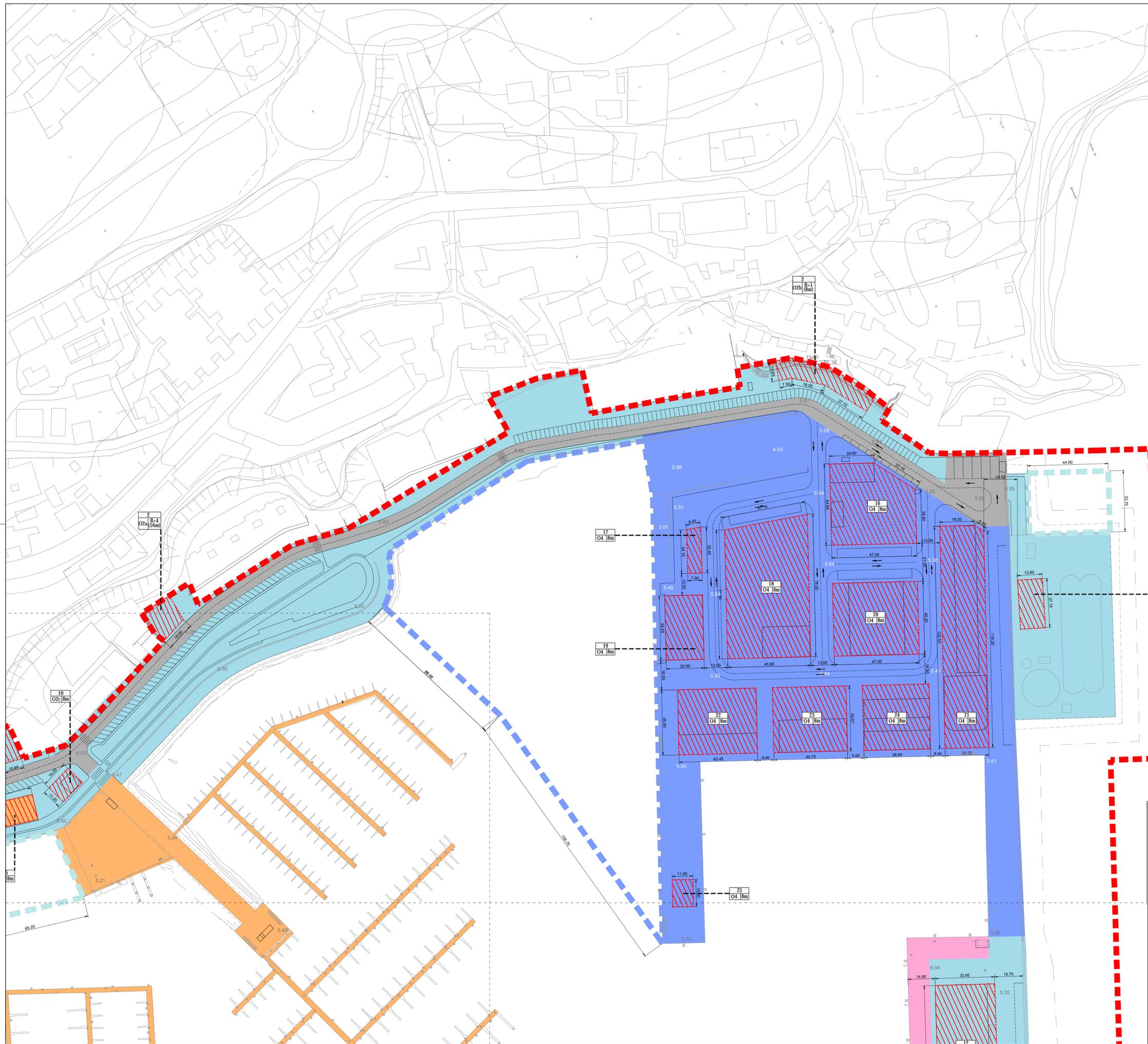


LEYENDA

- - - LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- ORDENANZA 1: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS PORTUARIAS
- ORDENANZA 2: ZONA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ORDENANZA 3: ZONA NAUTICO-DEPORTIVA
- ORDENANZA 4: ZONA USO PESQUERO
- ORDENANZA 5: ZONA MIXTO PESQUERO Y NAUTICO-DEPORTIVO
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES NAUTICO-DEPORTIVAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES PESQUERAS
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION.
- A.M.E.
- ALTURA MÁXIMA
- ORDENANZA DE APLICACION

2
3

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REFOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	ALINEACIONES Y RASANTES
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	proyfe
LA ARQUITECTA:	LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS:	A1: 1/1000 A3: 1/2000
		R/PLANO:	0.3
		FECHA:	DICIEMBRE 2012
		HUJA:	1 DE 3

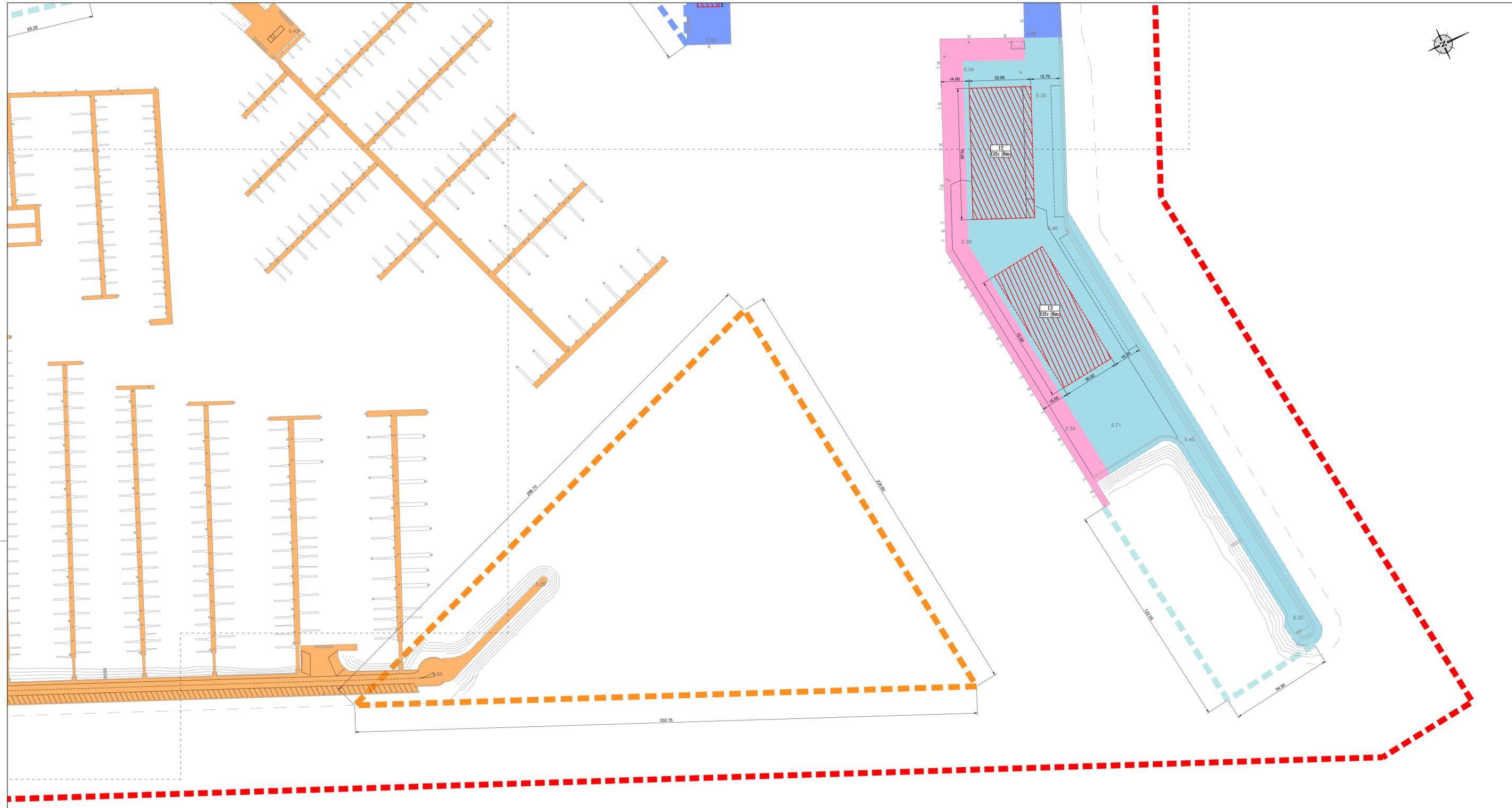


LEYENDA

- - - LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- ORDENANZA 1: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS PORTUARIAS
- ORDENANZA 2: ZONA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ORDENANZA 3: ZONA NAUTICO-DEPORTIVA
- ORDENANZA 4: ZONA USO PESQUERO
- ORDENANZA 5: ZONA USO MIXTO PESQUERO Y NAUTICO-DEPORTIVO
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES NAUTICO-DEPORTIVAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES PESQUERAS
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- A.M.E.
- ALTURA MÁXIMA
- ORDENANZA DE APLICACION

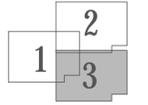
1 2 3

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR		Portos de Galicia	
ZONA: CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN		
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: ANDRÉS CERVANTES REFOJOS	TÍTULO DEL PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES		
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR: proyfe	LA ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS: A1:1/1000 A3:1/2000 FECHA: DICIEMBRE 2012
		Nº PLANO: 0.3	Hoja: 2 DE 3

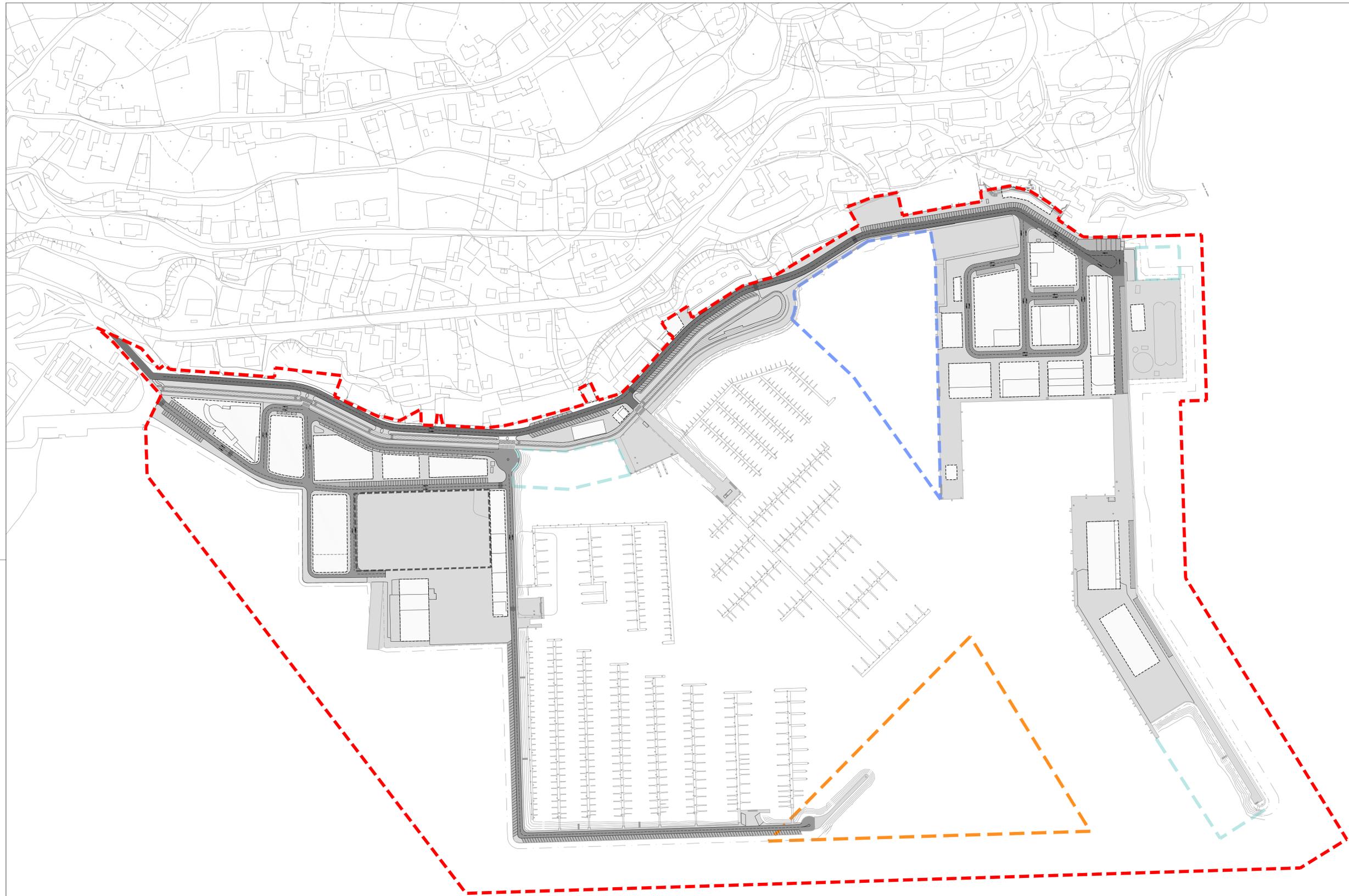


LEYENDA

- - - LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- ORDENANZA 1: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS PORTUARIAS
- ORDENANZA 2: ZONA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ORDENANZA 3: ZONA NAUTICO-DEPORTIVA
- ORDENANZA 4: ZONA USO PESQUERO
- ORDENANZA 5: ZONA USO MIXTO PESQUERO Y NAUTICO-DEPORTIVO
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES NAUTICO-DEPORTIVAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES PESQUERAS
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- A.M.E.
- ALTURA MÁXIMA
- ORDENANZA DE APLICACIÓN



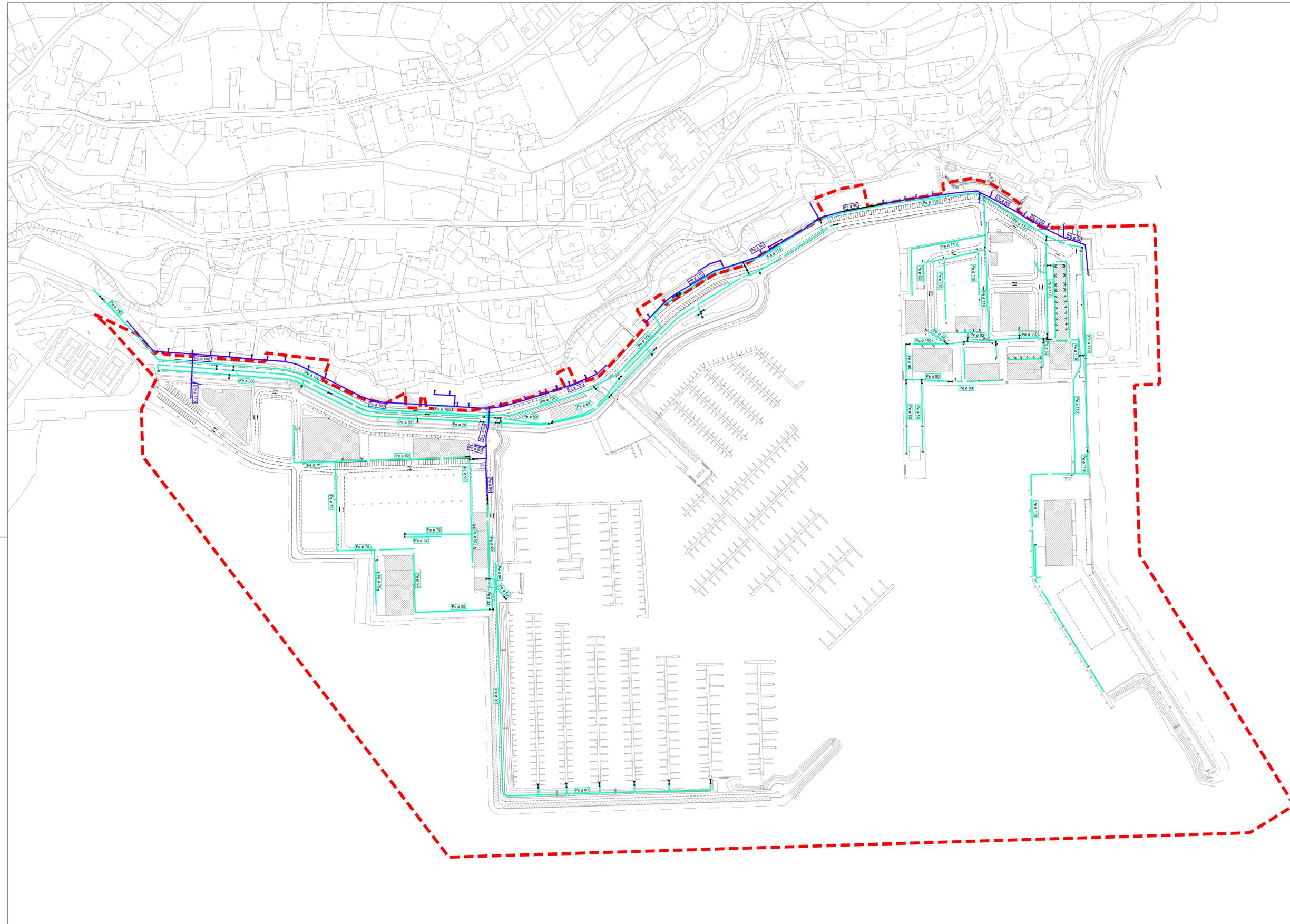
XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REFOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	ALINEACIONES Y RASANTES
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	
LA ARQUITECTA:	LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS:	A1: 1/1000 A3: 1/2000
		FECHA:	DICIEMBRE 2012
		HUJA:	3 DE 3
		Rº PLANO:	0.3



LEYENDA

- - - LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- VIAL PRINCIPAL
- VIAL SECUNDARIO
- AREAS DE ESTACIONAMIENTO
- OTRAS ZONAS LIBRES PORTUARIAS
- AREA DE ESTACIONAMIENTO O MARINA SECA
- CAPRIL BICI
- AREAS SUSCEPTIBLES DE SER OCUPADAS POR LA EDIFICACION
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES NAUTICO-DEPORTIVAS
- ESPACIO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES PESQUERAS

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
CENTRO		PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN	
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN ANDRÉS CERVANTES REFOJOS		TÍTULO DEL DOCUMENTO: ORDENACIÓN SISTEMA VIARIO, ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO Y OTRAS ZONAS LIBRES	
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN		CONSULTOR: 	
LA ARQUITECTA: LORENA PARDOÑAS LAMAS		ESCALAS: A1: 1/2000 A3: 1/4000 FECHA: DICIEMBRE 2012	
Nº PLANO: 0.4		HOGAR: 1 DE 1	

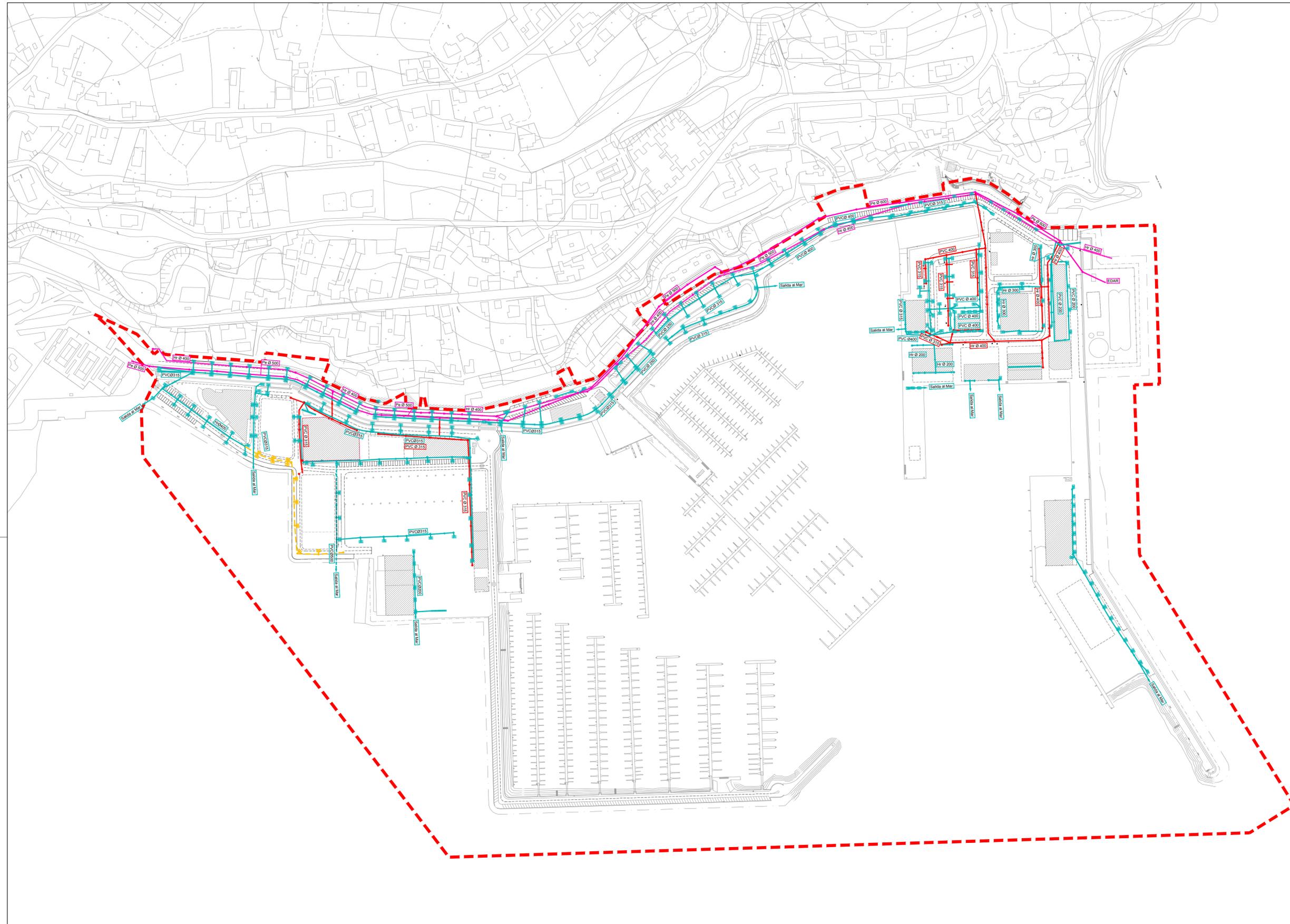


LEYENDA

- - - LÍMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- RED PUERTO
- RED MUNICIPAL
- NUEVA RED PUERTO
- VÁLVULA
- ARGUETA ABASTECIMIENTO
- ACOMETIDA ABASTECIMIENTO
- BOCA DE RIEGO
- BOCA DE INCENDIO
- FUENTE
- CONTADOR
- DIRECCIÓN

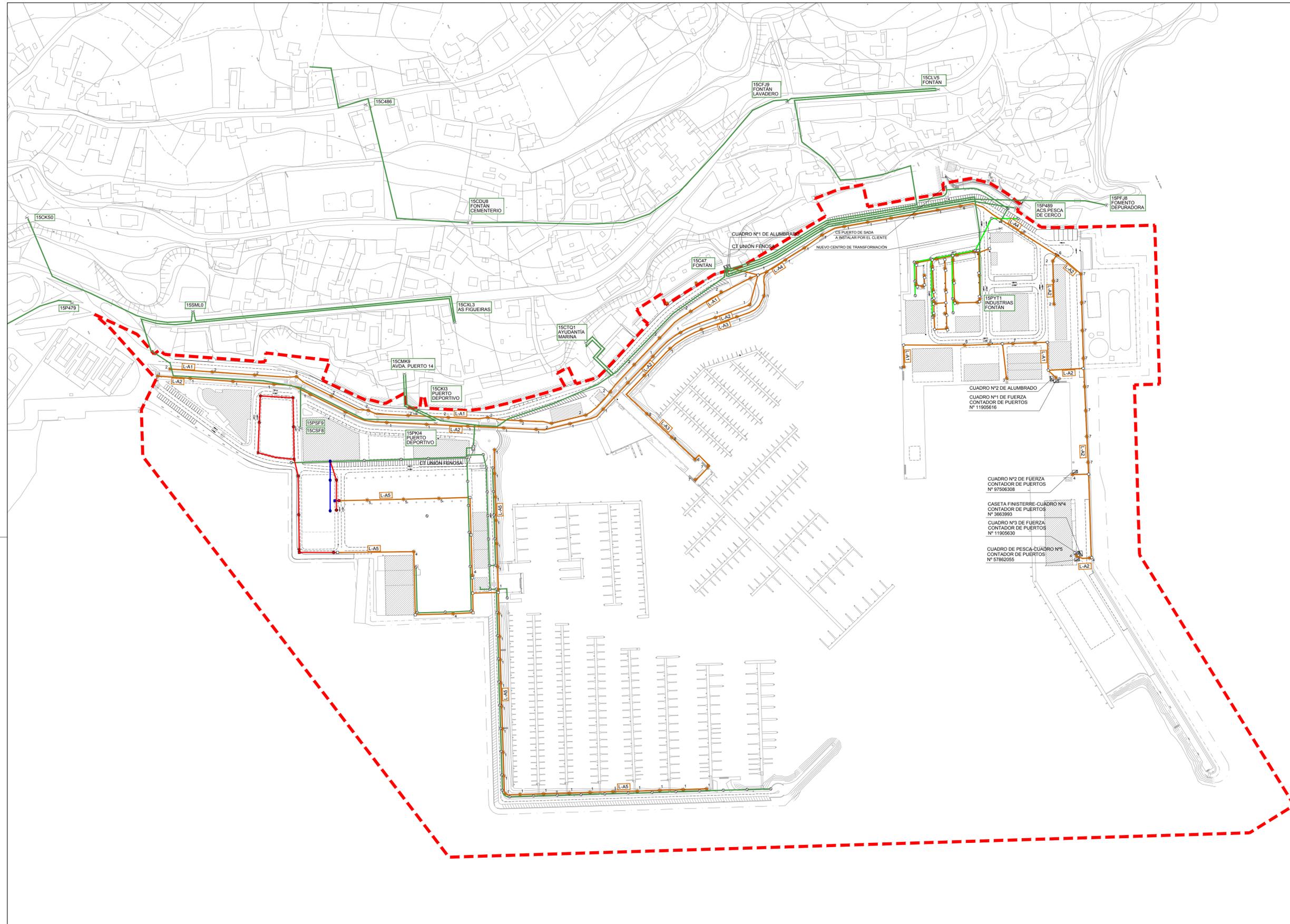
NOTA:
LAS ACTUACIONES DE NUEVA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES O INSTALACIONES EN LAS ÁREAS EDIFICABLES CONTEMPLARÁN, EN CASO NECESARIO, EL RETRANQUEO DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES.

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA: CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN		
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: ANDRÉS CERVANTES REFOJOS	TÍTULO DEL PLANO: REDES DE SERVICIOS ABASTECIMIENTO		
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN		LA ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS: A1: 1/2000 A3: 1/4000 FECHA: DICIEMBRE 2012
		R ^o PLANO: 0.5.1	Hojas: 1 DE 1



- LEYENDA**
- LIMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
 - ⊕ ARQUETA SANEAMIENTO
 - ⊙ ARQUETA PLUVIALES
 - ⊙ FUENTE
 - POZO SANEAMIENTO PUERTOS
 - POZO SANEAMIENTO MUNICIPAL
 - POZO SANEAMIENTO MUNICIPAL NUEVO
 - COLECTOR MUNICIPAL ANTIQO
 - SANEAMIENTO PUERTO
 - DIRECCION
 - RED PLUVIALES
 - POZO PLUVIALES Y PROFUNDIDAD
 - REGISTRO PLUVIALES
 - NUEVA RED PUERTO
 - NUEVO POZO PLUVIALES Y PROFUNDIDAD
 - NUEVO REGISTRO PLUVIALES
- NOTA:**
 LAS ACTUACIONES DE NUEVA IMPLANTACION DE EDIFICACIONES O INSTALACIONES EN LAS AREAS EDIFICABLES CONTEMPLARAN, EN CASO NECESARIO, EL RETRANQUEO DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES.

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REPOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	REDES DE SERVICIOS SANEAMIENTO
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	proyfe LORENA PARDIÑAS LAMAS
LA ARQUITECTA:	LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS:	A1: 1/2000 A3: 1/4000
FECHA: DICIEMBRE 2012	HJUA: 1 DE 1	Rº PLANO:	O.5.2



LEYENDA

— LÍMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA	⊗ PUNTO DE LUZ
— LÍNEA DE ALUMBRADO	N1 = 1x100W. VSAP
— LÍNEA ELÉCTRICA M.T	N2 = 1x250W. VSAP
— LÍNEA ELÉCTRICA B.T	N3 = 1x400W. VSAP
— NUEVA RED PUERTO	N4 = 2x400W. VSAP
— RED EXISTENTE A RETRANQUEAR	N5 = 2x250W. VSAP
⊙ ARQUETA ELÉCTRICA	N6 = 1x125W. VMCC
⊠ ARQUETA ALUMBRADO	N7 = 1x250W. VMCC
⊞ CUADRO ELÉCTRICO	N8 = 1x160W. LUZ MEZCLA
⊞ TOMA ELÉCTRICA	N9 = 1x400W. VSAP-1x250W. VMCC
⊞ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	N10 = 2x400W. VSAP-1x250W. VMCC

NOTA:
LAS AGTACIONES DE NUEVA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES O INSTALACIONES EN LAS ÁREAS EDIFICABLES CONTEMPLARÁN, EN CASO NECESARIO, EL RETRANQUEO DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES.

 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA: CENTRO		TÍTULO DEL DOCUMENTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN	
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN: ANDRÉS CERVANTES REFOJOS		TÍTULO DEL PLANO: REDES DE SERVICIOS ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS: ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR: 	LA ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS	ESCALAS: A1: 1/2000 A3: 1/4000 FECHA: DICIEMBRE 2012
		Nº PLANO: O.5.3	HOJA: 1 DE 1



LEYENDA

- - - LÍMITE ZONA SERVICIO PORTUARIA
- - - CANALIZACIÓN EXISTENTE
- - - NUEVA CANALIZACIÓN
- ARQUETA TELEFONO
- CABINA TELEFÓNICA

NOTA:
LAS ACTUACIONES DE NUEVA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES O INSTALACIONES EN LAS ÁREAS EDIFICABLES CONTEMPORÁNEAMENTE, EN CASO NECESARIO, EL RETRANQUEO DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES.

XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:	CENTRO	TÍTULO DEL DOCUMENTO:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:	ANDRÉS CERVANTES REPOJOS	TÍTULO DEL PLANO:	REDES DE SERVICIOS TELECOMUNICACIONES
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN	CONSULTOR:	LA ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS
		ESCALAS:	A1: 1/2000 A3: 1/4000
		FECHA:	DICIEMBRE 2012 HOJA: 1 DE 1
		Rº PLANO:	0.5.4



LEYENDA	
	LÍMITE SERVICIO ZONA PORTUARIA
	ARQUETA COMBUSTIBLE
	RED EXISTENTE

 XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR			
ZONA:		TÍTULO DEL DOCUMENTO:	
CENTRO		PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SADA-FONTÁN	
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN:		TÍTULO DEL PLANO:	
ANDRÉS CERVANTES REPOJOS		REDES DE SERVICIOS COMBUSTIBLE	
LA DIRECTORA DE LOS TRABAJOS:	CONSULTOR:	LA ARQUITECTA:	ESCALAS:
ANA ISABEL CALZADILLA BOUZÓN		LORENA PARDIÑAS LAMAS	A1: 1/2000 A3: 1/4000
		FECHA: DICIEMBRE 2012	HUJA: 1 DE 1