

III. NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero Ámbito, objeto y efectos del Plan Especial

Artículo 1. Objeto, contenido y ámbito

1. Constituye el objeto del presente Plan Especial la ordenación jurídica y urbanística de los terrenos incluidos en la zona de servicio del Puerto de la Coruña, en el término municipal de la Coruña, que tiene la naturaleza de sistema general portuario, de conformidad con lo establecido en el art. 18.1 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, modificada por la Ley 62/1997, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
2. De igual forma, corresponde al Plan Especial establecer las determinaciones, medidas y previsiones necesarias que garanticen el desarrollo de este sistema general, así como su conexión con el resto de los sistemas generales de transportes, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicable y 18.3 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
3. Su ámbito espacial se circunscribe a los terrenos incluidos en la zona de servicio que resulte vigente en cada momento, de acuerdo con las previsiones contenidas en los arts. 15 y 49 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, modificada por la Ley 62/1997, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante,

Artículo 2. Vinculación con el planeamiento general

El presente Plan Especial se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de la Coruña, aprobado definitivamente en 1998, y en todo caso, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Artículo 3. Vigencia del Plan Especial

Las determinaciones del Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del Puerto de A Coruña tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

Artículo 4. Revisión del Plan Especial

1. La Autoridad Portuaria de A Coruña podrá iniciar el procedimiento de revisión del Plan Especial cuando lo considere conveniente para el interés general, debiendo ajustarse al procedimiento legalmente establecido para su aprobación.
2. En todo caso, deberá procederse a su revisión, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan, en cuanto a magnitudes básicas, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
 - b) Cuando se modifique el Plan de Utilización de los espacios portuarios por cambio sustancial de los usos básicos, inadecuación para el cumplimiento de los objetivos estratégicos, aparición de nuevas demandas no recogidas que supongan una clara alteración del marco de

sus previsiones, o por experimentar un incremento o disminución sustancial del volumen de tráfico de mercancías.

- c) Cuando aparezcan nuevas circunstancias de análoga importancia y naturaleza que afecten de forma determinante al carácter del sistema general portuario.

Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial

1. Se entiende por modificación del Plan toda alteración de sus determinaciones o de los documentos legalmente exigibles para su aprobación, que no constituya un supuesto de revisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior y, en general, las que no afectan al esquema director del Plan o a la globalidad del Plan, aunque incidan aislada y puntualmente sobre alguno de los elementos estructurantes del Plan.
2. Las modificaciones del Plan Especial deberán ajustarse a las normas de competencia y procedimiento de aprobación de aquel, si bien deberán incluir entre su documentación la motivación de la alteración y la justificación de que no afecta a la globalidad del Plan o a su esquema director.
3. No tendrán la consideración de modificaciones del Plan:
 - a) Los cambios en las alineaciones del Plan Especial introducidos mediante Estudios de Detalle.
 - b) La ejecución de infraestructuras portuarias que no supongan alteración de la delimitación de la zona de servicio, tales como la construcción y prolongación de muelles, obras de defensa, etc, salvo que afecten de forma notable a la explotación del puerto o al esquema director del Plan.
 - c) Los cambios de categoría dentro de cada uso pormenorizado.

- d) Los ajustes de alineaciones que resulten de la realización de los proyectos de construcción de infraestructuras o de urbanización, por parte de la Autoridad Portuaria.

Artículo 6. Adecuación de las concesiones a las normas del Plan Especial

1. En los Pliegos reguladores de las concesiones de utilización privativa o exclusiva del dominio público portuario, deberán incluirse en todo caso las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados asignados al área en la que se localice la parcela objeto de concesión.
2. No podrán otorgarse concesiones para usos diferentes de los establecidos en el Plan de Utilización y en el Plan Especial para la correspondiente parcela.
3. Los interesados en obtener una concesión de dominio público portuario podrán solicitar de la Autoridad Portuaria información fehaciente sobre las condiciones urbanísticas y los usos del suelo, aplicables al terreno sobre el que se pretenda obtener la concesión.

Artículo 7. Documentos constitutivos del Plan Especial

1. El presente plan está constituido por los siguientes documentos:
 - a) Memoria de Información
 - b) Planos de Información
 - c) Memoria de Ordenación
 - d) Estudio Económico Financiero
 - e) Normas Urbanísticas
 - f) Planos de Ordenación

2. Si bien el contenido normativo del presente plan queda definido por el conjunto de los documentos contenidos en el epígrafe 1 del presente artículo, son los Planos de Ordenación, f), y las Normas Urbanísticas, e), los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

Capítulo Segundo

Instrumentos de desarrollo y ejecución

Artículo 8. Estudios de Detalle

1. Estos instrumentos podrán redactarse con dos finalidades específicas:
 - a) Para el desarrollo de áreas que el Plan Especial no ordene en detalle y remita expresamente a una concreción diferida.
 - b) En sustitución de la ordenación propuesta en el Plan Especial y en previsión de que ésta pueda resultar obsoleta en relación a los cambios que puedan producirse en los tráficos marítimos y sus tecnologías asociados. La redacción de Estudios de Detalle para sustituir la ordenación establecida en el Plan Especial sólo podrá realizarse para aquellas áreas en que el Plan expresamente lo autorice y, en todo caso, siempre que se respeten las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados previstos para el área en que se ubique la zona a reordenar.
2. En todo caso, los Estudios de Detalle tendrán como objetivos el establecimiento definitivo de las alineaciones y usos pormenorizados, así como el trazado y complemento de la red viaria del plan Especial y cumplirán, en cualquier caso, las determinaciones sobre usos y condiciones urbanísticas previstos para el área que desarrollen.
3. Una vez redactado por la Autoridad Portuaria, se someterá a informe del Ayuntamiento, a cuyo efecto se dará traslado mediante un ejemplar debidamente diligenciado.

Transcurrido el plazo de un mes desde la recepción de los documentos señalados anteriormente, se entenderá emitido dicho informe en sentido favorable.

Concluida la anterior tramitación, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, resolverá sobre la aprobación del Estudio. Una vez aprobado, deberá anunciarse dicho acuerdo en uno de los periódicos de mayor tirada de la Comunidad Autónoma y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 9. Proyectos de urbanización

1. Para la realización integral de las obras de acondicionamiento urbanístico, en ejecución de lo establecido en el Plan Especial, se podrán tramitar y aprobar los correspondientes Proyectos de urbanización.
2. El procedimiento de aprobación y los órganos competentes serán los previstos en la legislación urbanística.
3. Su contenido y documentación se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 31.3 y 40 de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 10. Proyectos de obras ordinarias

De acuerdo con lo establecido en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la Autoridad Portuaria podrá redactar y aprobar Proyectos de obras ordinarias, que tengan por objeto el desarrollo de algunas determinaciones del Plan Especial o la ejecución de obras de urbanización ordinarias.

Artículo 11. Proyectos de edificación y construcción

La ejecución de obras de edificación o construcción, así como las de restauración, conservación, acondicionamiento o reestructuración exigirá la previa redacción del correspondiente Proyecto de edificación o construcción, que se adecuará a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 12. Obras a efectuar por la Autoridad Portuaria en la zona de servicio

1. De conformidad con lo establecido en el art. 19 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, modificado por la Ley 62/1997, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, las obras que realicen las Autoridades Portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio. Para la constatación de este requisito, los proyectos de edificación, construcción y obras ordinarias aprobados por la Autoridad Portuaria deberán someterse a informe del Ayuntamiento de La Coruña, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.
2. A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado anterior, la Autoridad Portuaria comunicará al Ayuntamiento, con la antelación necesaria, el inicio de las obras y acompañará el preceptivo Proyecto de obras y los documentos complementarios en su caso.
3. Con arreglo a lo previsto en el artículo 62.2 de la Ley 27/1992, modificada por la Ley 62/1997, de Puertos del Estado y la Marina Mercante, las obras de dragado en las que se prevé la posibilidad de hallazgos arqueológicos, serán objeto de un reconocimiento previo al inicio de su ejecución. Igualmente procederá en el caso de las obras de relleno. La prospección será realizada por técnicos arqueólogos autorizados por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente arqueológica estatal y autonómica.

Artículo 13. Obras a efectuar por los concesionarios en la zona de servicio

1. La realización de las obras de edificación y construcción por los concesionarios de dominio público portuario estarán sujetos al deber de obtener previamente licencia municipal.
2. La eficacia de las licencias obtenidas con anterioridad a la concesión quedará demorada al efectivo otorgamiento de ésta por la Autoridad Portuaria.
3. El concesionario que solicite la oportuna licencia municipal de obras deberá acompañar a su petición y proyecto, el documento administrativo de otorgamiento de la concesión, en el que figuren los usos asignados por el Plan Especial a la parcela, así como las condiciones urbanísticas que le afecten.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Capítulo Primero

Ordenación del suelo

Artículo 14. Instrumentos de ordenación

El Plan Especial define la ordenación de la zona de servicio del Puerto de A Coruña mediante tres instrumentos: a) el Esquema Director; b) la Calificación del Suelo; y c) las Normas Particulares para cada área.

Capítulo Segundo

Esquema Director

Artículo 15. El Esquema Director

1. El Esquema Director define la estructura funcional que se adopta para la zona de servicio.
2. El Esquema Director está constituido por:
 - a) Los usos globales
 - b) Los accesos y principales infraestructuras de transporte
 - c) Los recintos de acceso controlado
3. El Esquema Director se recoge en el Plano nº 1.

Sección 1ª
Usos globales

Artículo 16. Usos globales

A efectos del presente Plan Especial, se entiende por uso global aquél a que se destina genéricamente un área funcional del puerto. Constituye, por tanto, la expresión del objetivo funcional al que se orientan el conjunto de las infraestructuras, edificios e instalaciones del área.

Artículo 17. Tipos de usos globales

Se establecen los siguientes usos globales:

- a) Uso portuario comercial
- b) Uso portuario pesquero
- c) Uso portuario deportivo
- d) Uso complementario terciario-institucional
- e) Uso equipamiento cultural recreativo
- f) Uso mixto: equipamiento y complementario terciario
- g) Uso de infraestructuras y obras de abrigo

Artículo 18. Uso portuario comercial

Es el asignado a aquellos espacios en los que se desarrolla la actividad comercial del puerto. Comprende las actividades de carga y descarga de buques de pasajeros y mercancías, las de maniobra y manipulación en los muelles, el almacenaje, ya sea cubierto o descubierta, el avituallamiento o reparación de embarcaciones, las áreas o instalaciones al servicio del transporte de pasajeros, vehículos, mercancías, las actividades complementarias y accesorias de las

anteriores realizadas por las empresas que operan en el puerto, las relacionadas con la reparación y el mantenimiento de la infraestructura y equipos portuarios, con las necesidades del personal que trabaja en los muelles (comedores, cantinas, etc.) y, en general, todas las que sean precisas para la actividad comercial del puerto y para que la Autoridad Portuaria pueda desarrollar los objetivos y las funciones que le encomienda la legislación portuaria vigente.

Artículo 19. Uso portuario pesquero

Es el asignado a aquellos espacios donde se desarrolla la actividad pesquera del puerto, el desembarco de las capturas, su comercialización, manipulación, conservación, almacenamiento y preparación para su expedición al mercado. Abarca los espacios necesarios para el completo desarrollo de la actividad, tales como las lonjas, cámaras frigoríficas, fábricas de hielo, casetas o almacenes de artes de pesca, secaderos y naves de reparación de redes, incluso industrias de transformación o elaboración y aumento del valor añadido de los productos de la pesca, así como áreas de embarque y avituallamiento, muelles de espera o de reparaciones, varaderos y actividades auxiliares diversas (oficinas, comedores, cantinas, vestuarios, etc.), y en general cualquier otra actividad relacionada con el sector pesquero, así como para que la Autoridad Portuaria pueda desarrollar los objetivos y funciones que le encomienda la legislación portuaria vigente.

Artículo 20. Uso portuario deportivo

Es el asignado a aquellos espacios que sirven de base para el desarrollo de prácticas náutico-deportivas o están destinados al atraque y acceso de las embarcaciones. Incluye los muelles al servicio de esta actividad así como las superficies terrestres dedicadas a la instalación de los servicios de apoyo necesarios.

Artículo 21. Uso complementario terciario-institucional

Es el asignado a aquellas áreas portuarias dedicadas a actividades terciarias generadas o complementarias de la actividad portuaria, con carácter institucional.

Artículo 22. Uso de equipamiento cultural recreativo

Es el asignado a aquellas áreas portuarias en las que se desarrollan actividades de equipamiento cultural o recreativo.

Artículo 23. Uso mixto: equipamiento y complementario terciario

Es el asignado a aquellas áreas portuarias dedicada a actividades de equipamiento, terciarias o complementarias de la actividad portuaria.

Artículo 24. Uso infraestructuras y obras de abrigo

Es el asignado a aquellos terrenos de la zona de servicio que se destinan con carácter permanente a nudos viarios y ferroviarios, así como a diques, escolleras, obras de abrigo, etc.

Sección 2ª:
Accesos y principales infraestructuras de transporte

Artículo 25. Accesos e infraestructuras de transporte

En el Esquema Director se recogen los accesos y principales infraestructuras de transporte que garantizan la funcionalidad del sistema general portuario.

Sección 3ª:**Recintos de acceso controlado****Artículo 26. Recintos de acceso controlado**

En el Esquema Director se identifican aquellas partes de la zona de servicio en las que, debido a sus actividades, se considera necesaria la existencia de un control permanente de accesos, lo que las constituye en recintos específicos.

Capítulo Tercero

Calificación del suelo

Artículo 27. Calificación del suelo

1. Se entiende por calificación del suelo en el presente Plan Especial, al conjunto de determinaciones que definen la ordenación de la zona de servicio y le asignan un uso pormenorizado.
2. La calificación del suelo se establece a través de:
 - a) La definición de alineaciones
 - b) La asignación de usos pormenorizados
3. La calificación del suelo se define en el Plano de Calificación del Suelo (Plano nº 2), en el que figuran la alineaciones y los usos pormenorizados, a excepción de las alineaciones de la edificación (áreas de movimiento de la edificación), que figuran en el plano de Normativa (Plano nº 3).

Artículo 28. Alineaciones

Se definen como todas aquellas líneas contenidas en los planos que reflejan un hecho físico, un límite de uso o de situación de la propiedad.

Artículo 29. Área de movimiento de la edificación

Se denomina área de movimiento de la edificación a la superficie de suelo sobre la que se admite la construcción de edificaciones, siempre que se cumplan simultáneamente el resto de las determinaciones del Plan. En aquellas áreas de Normativa en que se delimiten áreas de movimiento de la edificación

queda explícitamente prohibida la edificación fuera de esas áreas, a excepción de las construcciones provisionales o necesarias para el servicio.

Artículo 30. Normativa ambiental.

Las actividades y usos a ejercitar en la zona de servicio se ajustarán a lo establecido en la legislación medioambiental, que resulte de aplicación, debiendo en cualquier caso sujetarse a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley 27/1992, de 24 de diciembre, modificada por la Ley 62/1997, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante; Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental; Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento de ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental; a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y a su reglamento de ejecución y desarrollo, en su caso; a la Ley 1/1995, de 2 de enero, del Parlamento de Galicia, sobre Protección Ambiental de Galicia, con las correcciones introducidas por la Ley 2/1995; al Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en su caso; al Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre y modificaciones posteriores, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones petrolíferas; y en general a cualquier otra norma medioambiental que resulte de aplicación por razón de la materia”.

Artículo 31. Usos pormenorizados

Se define como uso pormenorizado cada uno de los usos concretos a los que se destinan las parcelas en que la ordenación descompone la zona de servicio del puerto.

Artículo 32. Tipos de usos pormenorizados

1. Se establecen los siguientes tipos de usos pormenorizados:
 - a) Uso de red viaria
 - b) Uso de red ferroviaria
 - c) Uso de maniobra y manipulación de mercancías
 - d) Uso de almacenaje
 - e) Uso logístico
 - f) Uso industrial
 - g) Uso terciario comercial
 - h) Uso terciario de oficinas
 - i) Uso de espacio libre portuario
 - j) Uso de equipamiento
2. Estos usos pormenorizados pueden descomponerse en categorías, que precisen su contenido.
3. Para cada uso pormenorizado se establecen las actividades principales asociadas al mismo, así como las que se consideren compatibles con éstas.
4. Dada la naturaleza de la actividad portuaria en los muelles destinados a los usos globales portuario comercial y portuario pesquero pueden coexistir diferentes usos pormenorizados sobre las mismas parcelas, teniendo la definición de estos usos que se hace en los artículos 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 57 carácter indicativo de los diferentes usos pormenorizados que pueden desarrollarse en las correspondientes Áreas de Normativa.

Artículo 33. Uso pormenorizado red viaria

1. Se asigna al espacio destinado de forma exclusiva a la circulación de vehículos y peatones.
2. Dentro del uso red viaria se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Red viaria principal (RVP), constituida por los viales que estructuran la zona de servicio y aseguran la comunicación de las diversas partes de ésta entre sí y con el exterior.
 - b) Red viaria secundaria (RVS), formada por el resto de los viales.
 - c) Estacionamiento (E), constituida por las superficies destinadas al estacionamiento de vehículos, tanto ligeros como pesados.

Artículo 34. Uso pormenorizado red ferroviaria (RF)

1. Se asigna a los espacios ocupados por las vías de ferrocarril de servicio a las distintas áreas portuarias y sus conexiones con la red estatal, así como a los espacios anejos.
2. Este uso sólo se indica como pormenorizado en aquellos suelos dedicados exclusivamente a este fin, en los cuales tendrá carácter de determinación de este Plan Especial, mientras que en los casos en los que se superponga a otro uso pormenorizado su carácter será subsidiario respecto a este uso y la modificación de su trazado no tendrá incidencia en el planeamiento por considerarse estas determinaciones indicativas.

Artículo 35. Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías (MMM)

1. Corresponde a aquellas áreas de la zona de servicio en las que se realiza el trasvase de mercancías o personas entre modos terrestres y marítimos. Incluye, por tanto, las áreas terrestres destinadas a la carga, descarga y manipulación de mercancías, así como las destinadas a embarque y desembarque de pasajeros, situadas junto al cantil de los muelles.
2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:
 - a) Las infraestructuras portuarias de carga y descarga de mercancías y pasaje y, en general, todas las ligadas al tráfico marítimo que se desarrollan en las inmediaciones de las líneas de atraque.
 - b) El almacenaje provisional de las mercancías, según disponga la Autoridad Portuaria.
 - c) Las concesiones relacionadas con las actividades anteriores.
 - d) Excepcionalmente, el almacenaje permanente en silos o depósitos, que por sus especiales instalaciones requieran localizarse junto al cantil del muelle.

Artículo 36. Uso pormenorizado almacenaje

1. Se asigna a aquellas áreas en las que se almacenan las mercancías desembarcadas o en espera de embarque, o de la realización de operaciones de manipulación.

2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Almacenaje descubierto (A.D.) en plataformas o parcelas, que pueden ser cerradas o no, pero que no están edificadas.
 - b) Almacenaje cubierto (A.C.) en tinglados, naves, silos o depósitos específicamente contruidos para ese fin.
 - c) Almacenaje en recintos (A.R.) cerrados, en los que se combinan las áreas cubiertas y descubiertas, junto con instalaciones necesarias para la manipulación de la mercancía.

3. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:
 - a) El almacenamiento, tanto con carácter provisional como permanente.
 - b) Actividades logísticas.
 - c) Servicios y operaciones complementarias relacionadas con las actividades anteriores, incluso de servicio o equipamiento, necesarias para el correcto desarrollo de la actividad portuaria, como oficinas administrativas y de vigilancia, servicios a los trabajadores de las instalaciones portuarias, servicios a la maquinaria o vehículos portuarios, etc.

Artículo 37. Uso pormenorizado logístico (L)

1. Se aplica a las parcelas de la zona de servicio en las que se desarrollan actividades logísticas, de apoyo a las actividades portuarias y de transporte, agrupadas en zonas específicamente ordenadas y diseñadas para operadores logísticos.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:
 - a) Actividades destinadas específicamente a operadores logísticos: transporte, almacenaje y distribución, montaje, empaquetado, caracterización, limpieza, finalización, grupaje, etc.
 - b) Servicios ligados al transporte o a los operadores del mismo, tales como la restauración, servicios hoteleros, administrativos, estaciones de servicio, etc.
 - c) Aparcamiento de vehículos pesados o ligeros.

Artículo 38. Uso pormenorizado industrial (I)

1. Corresponde a aquellas parcelas de la zona de servicio del puerto en las que se desarrollan actividades industriales, de almacenaje y de talleres, de apoyo a las actividades portuarias.
2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:
 - a) Actividades industriales de transformación o montaje relacionadas directa o indirectamente con el tráfico portuario.
 - b) Actividades de servicio o apoyo a la maquinaria o vehículos portuarios, talleres de reparaciones, distribuidores de material portuario, locales de exposición y venta de maquinaria, etc.
 - c) Servicios, equipamientos y dotaciones complementarios de las actividades anteriores, incluyendo estaciones de servicio de combustible, restauración, equipamientos sociales y comerciales, terciario de oficinas,

de dotación al área.

- d) Dentro de las parcelas edificables son usos compatibles los locales destinados al personal de vigilancia, garajes y oficinas.
- e) Quedan expresamente prohibidas las actividades nocivas y peligrosas que incumplan la normativa general vigente en materia de protección al medio ambiente.

Artículo 39. Uso pormenorizado terciario comercial (TC)

- 1. Corresponde a las zonas del puerto en las que se desarrollan actividades de tipo terciario comercial.
- 2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:
 - a) Actividades comerciales o representativas.
 - b) Comercio al por menor.
 - c) Hostelería

Artículo 40. Uso pormenorizado terciario de oficinas (TO)

- 1. Corresponde a las zonas del puerto en las que se desarrollan actividades de tipo terciario de oficinas.
- 2. Se considera una actividades asimilable o compatible con este uso el almacenaje limpio y la exposición y venta de automóviles.

Artículo 41. Uso pormenorizado espacio libre portuario

1. Es el asignado a las zonas del puerto que, bien se destinan con carácter permanente a usos ciudadanos o bien, cumpliendo funciones portuarias, se consideran compatibles con éstos.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Jardines (J)
 - b) Paseos y áreas peatonales (PP)
 - c) Muelles y áreas anejas compatibles con usos ciudadanos (MCC)
 - d) Áreas asociadas a instalaciones náutico-deportivas (AND)
 - e) Espacios libres anejos al viario (ELV)
3. La Autoridad Portuaria regulará, en su caso, el acceso ciudadano a estas áreas en aras a garantizar el cumplimiento de sus funciones portuarias.
4. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:
 - a) Almacenamiento ocasional de embarcaciones o mercancías.
 - b) Circulación restringida de vehículos.
 - c) Actividades de varada o puesta en seco de embarcaciones deportivas.
 - d) Pequeñas reparaciones, armamento o aparejado de las embarcaciones deportivas.
 - e) Actividades de servicio o vigilancia.
 - f) Guarda de embarcaciones deportivas.
 - g) Paseo y estancia peatonal.
 - h) Espectáculos públicos
 - i) Restauración
 - j) En general, actividades de esparcimiento de la población que no supongan una ocupación del espacio libre de forma permanente, excepto las edificaciones existentes o las expresamente previstas en este Plan Especial.

Artículo 42. Uso pormenorizado de equipamiento (E)

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinadas con carácter permanente a la prestación de servicios sociales o administrativos o al desarrollo de actividades culturales, recreativas, etc.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso las actividades correspondientes a la Administración pública, defensa, actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales, bibliotecas, archivos, museos, educación, actividades deportivas, actividades recreativas diversas, sedes de organismos extraterritoriales

Capítulo cuarto

Edificios protegidos

Artículo 43: Edificios protegidos

Son edificios protegidos todos aquellos que figuran como tales en el plano nº 3, de normativa, o en las presentes normas.

Artículo 44: Régimen jurídico de los edificios protegidos

Los edificios protegidos incluidos en los planos específicos de este Plan Especial se sujetarán al siguiente régimen jurídico:

- 1º No podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes sin autorización expresa de la Autoridad Portuaria.
- 2º La colocación en la fachada o en las cubiertas de cualquier rótulo o señal estará sujeta a la misma autorización señalada en el párrafo anterior.
- 3º Queda prohibida la colocación de publicidad comercial o la construcción que altere el carácter de los inmuebles.
- 4º En los citados edificios no podrán realizarse obras de aumento de volumen o alteración del aspecto físico del inmueble, pero sí podrán autorizarse obras de consolidación o modernización y reforma interior.
- 5º La declaración de ruina, tras el preceptivo expediente a que se refiere el art. 171 de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, no implicará la demolición del inmueble sino la realización de obras de sustitución y conservación.

2. En los edificios declarados formalmente Bienes de Interés Cultural o integrados en la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico, que estén incluidos en la zona de servicio del Puerto de La Coruña, la realización de obras que afecten a los mismos se sujetará además a lo establecido en los arts. 20.3 4,21, 23 y 24 de la ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Título Segundo
Normas particulares para cada área

Artículo 45. Normas particulares para cada área

1. Se denominan Normas Particulares al conjunto de determinaciones del Plan Especial que son de aplicación específica para cada una de las áreas de normativa delimitadas en el plano nº 3, de Normativa.
2. El cumplimiento de las Normas Particulares del área correspondiente no garantiza la legalidad de una actuación, debiéndose, en cualquier caso, cumplir el conjunto de estas normas.
3. Las Normas Particulares se configuran mediante los siguientes instrumentos:
 1. Las condiciones de uso, en las que se concretan los usos globales y pormenorizados aplicables en el área.
 2. Las condiciones de parcelación, en las que pueden establecerse magnitudes o dimensiones mínimas de las parcelas susceptibles de concesión en el área.
 3. Las condiciones de edificación, en las que se concretan los valores o contenidos de los parámetros de edificabilidad, altura máxima, tipología, área de movimiento y condiciones estéticas de la edificación permitida en el área.
 4. Los edificios catalogados, donde se enumeran los correspondientes a cada área.

5. Las condiciones de estacionamiento y red viaria, en las que se establecen las dotaciones mínimas de plazas de estacionamiento obligadas en edificios, parcelas o el conjunto del área y se dan indicaciones sobre la red viaria.
6. Condiciones de tramitación y desarrollo, en las que se precisan los procedimientos a seguir para el desarrollo de las actuaciones previstas en un área o, en su caso, la forma de modificar la ordenación propuesta.

Artículo 46. Normas Particulares para el Area 1: Paseo Marítimo

1. Condiciones de uso

Uso global: Infraestructuras, Deportivo y Equipamiento
Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación:

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2.
No se establecen condiciones de parcelación.

3. Condiciones de edificación.

Edificabilidad: Se conservan los edificios existentes y se autoriza un aumento de su superficie construida en un 20%.
Se consolida la construcción provisional de Cruz Roja.
Se permiten 1.000 m² sobre el posible relleno de la ensenada del arranque del dique de abrigo.
En el resto, sólo se admitirán edificaciones destinadas a usos del servicio o a usos en régimen de tolerancia.
Altura máxima: 2 plantas, 7 metros, para la nueva edificación.
Tipología edificatoria: Edificios exentos, de cuatro fachadas.
Condiciones estéticas: Acordes con la posición relativa y el uso de la edificación.

4. Edificios protegidos

Se protegen los siguientes edificios: Torre de Control de Tráfico, Aula Club Escuela Náutica, Instituto Oceanográfico. Mientras dure la concesión administrativa también se conservará el edificio del Real Club Náutico y Casino.

5. Condiciones del estacionamiento: No se establecen

6. Condiciones de desarrollo

Se autoriza el relleno del fondo de la ensenada del arranque del dique de abrigo, como área asociada a Actividades Náutico Deportivas (vela ligera) y actividades complementarias, teniendo siempre como límite una línea paralela a la alineación de los muelles de embarcaciones deportivas actualmente existentes, situada 40 metros hacia tierra (Noroeste).

Para su desarrollo se redactará un Estudio de Detalle, para el que se convocará un Concurso de Ideas, que establecerá, también, la rasante de la nueva zona, que no podrá superar a la de sus áreas colindantes. El Estudio de Detalle tratará de minimizar la superficie a rellenar, así como el aumento de la separación entre el casco antiguo y el mar concretando la superficie de relleno de forma que no perjudique la relación entre la muralla y el mar y con el límite de la alineación arriba definida, y se remitirá, al igual que los proyectos de edificación y construcción, a la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, de la Xunta de Galicia, para evaluar el cumplimiento de estos objetivos.

En el desarrollo de esta área se garantizará la posibilidad de paso de un tranvía que conecte el actualmente existente en el paseo Marítimo con la Estación de ferrocarril. El soporte de dicho tranvía podrá construirse elevado con respecto al terreno. La Autoridad Portuaria realizará un estudio previo sobre posible localización de su trazado.

Artículo 47. Normas Particulares para el Area 2: Dársena de la Marina-Muelle de Transatlánticos

1. Condiciones de uso

Uso global:	Equipamiento, Complementario terciario, Pasajeros y Deportivo.
Usos pormenorizados:	Terciario-oficinas. Preferentemente, oficinas de consignatarios y transitarios, aseguradores, armadores, empresas pesqueras, asociaciones de empresas marítimas y pesqueras y, en general, empresas de servicios. Terciario comercial. Uso recreativo: Salas de reunión (café concierto, pubs, discotecas, casinos, bingo, salas de fiesta y baile y asimilados), espectáculo (cines, teatros y asimilados), establecimientos para consumo de bebidas y comidas (restaurantes, bares y asimilados), y otros (parques infantiles, acuarios, etc). Almacenaje y red viaria en la categoría, de estacionamiento Terciario comercial: actividades relacionadas con el comercio turístico, de efectos navales, franquicias y asimilados. Equipamiento: cultural, deportivo, administrativo, social, educativo.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación: A establecer por el Estudio de Detalle.

3. Condiciones de edificación.

Edificabilidad:	Se establece un techo edificable máximo de 25.000 m ² de nueva edificación para el conjunto del área. Las áreas B, C ₁ , C ₂ y C ₃ no podrán superar conjuntamente una edificabilidad de 3.000 m ² . Asimismo, se establecen 22.000 m ² de edificabilidad máxima para el área A. No computarán a efectos de edificabilidad o superficie edificada, las calles o plazas cubiertas. Al menos 1.200 m ² se destinarán a Sala de Exposiciones.
Altura máxima:	Muelles del Parrote y Arzobispo Gelmírez: 1 planta, 4 metros, excepto cubiertas y torre de control (B, C ₁ , C ₂ y C ₃). Por otra parte, dada la singularidad de la zona, la altura máxima de las áreas B, C ₁ , C ₂ y C ₃ no podrá superar la cota de la rasante del Paseo del Parrote, exceptuándose únicamente de esta limitación, elementos singulares puntuales debidamente justificados, y la cubierta de la parcela C ₃ , que aún teniendo la posibilidad de superar esta altura con la formación de cubierta, ésta deberá ser transparente.
Tipología edificatoria:	Libre.
Area de movimiento de la edificación:	La edificación se localizará dentro del área de movimiento prevista en el plano nº 3, salvo que sea necesaria mayor proximidad al muelle, en el caso de construcción de una Estación Marítima.

No obstante, y dada la singularidad de la zona y la proximidad al casco histórico se desarrollará mediante un Estudio de Detalle como instrumento de desarrollo urbanístico, previo los informes de las Administraciones competentes, como consecuencia de los usos concretos que se prevean.

No obstante, en el área de movimiento delante del Paseo del Parrote (áreas B y C₁) y en el dique que cierra la dársena frente al náutico (área C₂), no se ocupará más del 30 % de la línea del frente y los edificios no podrán tener una longitud superior a 30 metros.

Condiciones estéticas: Acordes con la posición relativa y el uso de la edificación, tanto en diseño como en materiales. Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachadas.

4. Edificios protegidos

Real Club Náutico, la sede de la Autoridad Portuaria y las verjas, cierres y edificios-puertas del acceso Norte al puerto. Se propone la demolición del edificio de la antigua estación marítima.

5. Condiciones del estacionamiento

A excepción de los viales rodados definidos en los planos, en el resto, sólo se admitirá tráfico rodado ocasional, para vehículos de servicio. Se garantizará un estándar de estacionamiento mínimo de 1 plaza por cada 50 metros de superficie edificada abierta al público.

6. Condiciones de desarrollo

Se propone la compatibilidad de uso de atraque para embarcaciones deportivas y pesqueros de bajura de este puerto, si bien estos últimos no podrán realizar ninguna actividad de transbordo, trasiego y reparaciones de redes, descarga de pesca, reparaciones del propio buque o cualquier otra que la Autoridad Portuaria estime conveniente en su momento, atendiendo a criterios de optimización de la explotación portuaria. Asimismo, la Autoridad Portuaria se reserva la facultad exclusiva de reordenación de la zona de atraque, dentro de las posibilidades de la Dársena.

El área se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, para cuya redacción se convocará un concurso con las condiciones establecidas en esta ficha, que podrá referirse a toda o a una parte del área.

Los proyectos deberán:

- Articular, integrar, servir de charnela entre la ciudad, el puerto deportivo, el muelle de cruceros y el paseo marítimo, garantizando la permeabilidad hacia el borde del mar, en todos sus muelles, mediante espacios de uso público.
- Resolver adecuadamente la permeabilidad entre la explanada y el área urbana contigua, reduciendo el efecto barrera que pudiera producir.
- Continuar el paseo marítimo alrededor de la dársena de la Marina.
- Concentrar el volumen de edificación en los puntos más alejados de la dársena de la Marina, liberando su borde.
- Subrayar su carácter marítimo, garantizar el acceso al borde del agua y proporcionar vistas sobre el puerto y la bahía. Las edificaciones no deberán suponer una barrera que oculte las zonas más bellas de la ciudad y, en particular, la visual de la Marina.

- Crear un espacio de animación (plaza, calle,...), de libre acceso público.
- Proponer un diseño formalmente atractivo.

Los proyectos de edificación en este área deberán ser informados por la Dirección Xeral del Patrimonio Cultural.

Los locales comerciales se destinarán preferentemente a productos o servicios complementarios de las actividades marítimas, deportivas y de ocio. Se desaconsejan grandes superficies y comercio convencional. Se recomienda el comercio deportivo, turístico, lúdico, cultural, ocio, hostelería, etc.

En el desarrollo de esta área se garantizará la posibilidad de paso de un tranvía que conecte el actualmente existente en el paseo Marítimo con la Estación de ferrocarril. El soporte de dicho tranvía podrá construirse elevado con respecto al terreno. La Autoridad Portuaria realizará un estudio previo sobre posible localización de su trazado.

Artículo 48. Normas Particulares para el Area 3A: Muelles de Calvo Sotelo y la Bateria

1. Condiciones de uso

Uso global: Portuario Comercial Polivalente
 Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2.
 Se establece una superficie mínima de parcela de 600 m² y frente mínimo a vial de 15 m.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 1,20 m²/m² sobre el área de movimiento.
 Altura máxima: 1 planta, 12,40 metros al alero, excepto instalaciones especiales justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
 Entreplanta en un 20% del total
 Naves aisladas o adosadas, depósitos.
 Tipología edificatoria:
 Área de movimiento de la edificación: La establecida en el Plano nº 3. Las instalaciones que funcionalmente lo requieran podrán adosarse a borde de muelle, respetando el resto de los límites del área de movimiento.
 Condiciones estéticas: No se establecen.

4. Edificios protegidos

Se protege el Mareógrafo y las verjas y puertas del actual cierre del puerto. Mientras dure la concesión, también se conservarán los silos de Cementos del Cantábrico. Una vez caducada, se estudiará su posible conservación.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

En el interior de las parcelas se podrá exigir:

Una plaza para vehículos ligeros por cada 200 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza para vehículos pesados por cada 1.000 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza de vehículos pesados por cada 2.000 metros cuadrados de almacenaje al descubierto.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

No se establecen condiciones de tramitación.

En el desarrollo de esta área se garantizará la posibilidad de paso de un tranvía que conecte el actualmente existente en el paseo Marítimo con la Estación de ferrocarril. El soporte de dicho tranvía podrá construirse elevado con respecto al terreno. La Autoridad Portuaria realizará un estudio previo sobre posible localización de su trazado.

Artículo 49. Normas Particulares para el Area 3B: Edificios administrativos-institucionales

1. Condiciones de uso

Uso global: Complementario Terciario
 Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Se mantienen las actuales alineaciones de la edificación.
 No se permitirá la segregación de las actuales parcelas.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad:	Se mantendrán los volúmenes de las edificaciones existentes. Se permite una edificación de nueva planta en el solar indicado en el plano, siendo la ocupación en planta de 900 m ² .
Altura máxima en edificios nuevos:	La cornisa de la edificación de nueva planta (en el solar anejo a la Delegación del Gobierno) igualará con la de la edificación colindante, teniendo presente que la cornisa de edificación se ha de considerar como la general del edificio, y no la de los torreones de la edificación existentes.
Tipología edificatoria:	Edificios aislados.
Area de movimiento de la edificación:	La establecida en el Plano nº 3.
Condiciones estéticas:	Todos los paramentos se tratarán como fachadas.

4. Edificios protegidos

Se protegen los siguientes edificios: Aduana, Comandancia de Marina y Delegación del Gobierno.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

En el interior de las parcelas se garantizará una plaza para vehículos ligeros por cada 100 metros cuadrados de edificación.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

En el desarrollo de este área se garantizará la posibilidad de paso de un tranvía que conecte el actualmente existente en el Paseo Marítimo con la Estación de ferrocarril. El soporte de dicho tranvía podrá construirse elevado con respecto al terreno. La Autoridad Portuaria realizará un estudio previo sobre posible localización de su trazado.

Artículo 50. Normas Particulares para el Area 4A: Nueva Terminal Pesquera

1. Condiciones de uso

Uso global: Portuario Pesquero
 Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2, con carácter indicativo.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2, con carácter indicativo.
 Se establece una superficie mínima de parcela 600 m² y un frente mínimo a vial de 15 metros.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 0,75 m²/m² sobre el conjunto del área.
 Altura máxima: 2 plantas, 9 metros al alero, excepto instalaciones especiales justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
 Tipología edificatoria: Edificios aislados o adosados.
 Area de movimiento de la edificación: No se establece. La que figura en el plano de Normativa es indicativa.
 Se dejará libre de edificación una banda de 4 metros a lo largo del cantil de los muelles. .
 Condiciones estéticas: No se establecen.

4. Edificios protegidos

Las verjas y puertas del actual cierre del puerto.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

Para el conjunto del área se dispondrán al menos:

Una plaza para vehículos ligeros por cada 200 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza para vehículos semipesados por cada 500 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza de vehículos pesados por cada 1.000 metros cuadrados de edificación.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

La ordenación recogida en el plano de calificación de suelo podrá ser modificada mediante un nuevo proyecto unitario para toda el área, que cumpla las condiciones establecidas en el presente artículo, así como lo estipulado en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia.

En el desarrollo de este área se garantizará la posibilidad de paso de un tranvía que conecte el actualmente existente en el Paseo Marítimo con la Estación de ferrocarril. El soporte de dicho tranvía podrá construirse elevado con respecto al terreno. La Autoridad Portuaria realizará un estudio previo sobre posible localización de su trazado.

Artículo 51. Normas Particulares para el Area 4B: Muelle de La Palloza

1. Condiciones de uso

Uso global: Portuario Pesquero
 Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2.
 No se establecen condiciones de parcelación.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 1 m²/m² sobre el área de movimiento de la edificación.
 Altura máxima: 2 plantas, 9 metros al alero, excepto instalaciones especiales justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
 Tipología edificatoria: Edificios aislados o adosados.
 Área de movimiento de la edificación: La que figura en el plano nº 3. Las instalaciones que funcionalmente lo requieran podrán adosarse a borde de muelle, respetando el resto de los límites del área de movimiento.
 Condiciones estéticas: No se establecen.

4. Edificios protegidos

Se protegen los siguientes edificios: las casetas del acceso Suroeste, la cubierta de la lonja de camiones y las verjas y puertas del actual cierre del puerto.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria: Las recogidas en los planos.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

Para la modificación de la ordenación existente será precisa la redacción de un Estudio de Detalle, cumpliendo lo estipulado en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia, de modo que no se supere la edificabilidad actualmente existente y cumpla las siguientes reservas de estacionamiento:

Una plaza para vehículos ligeros por cada 200 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza para vehículos semipesados por cada 500 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza de vehículos pesados por cada 1.000 metros cuadrados de edificación.

En el desarrollo de este área se garantizará la posibilidad de paso de un tranvía que conecte el actualmente existente en el Paseo Marítimo con la Estación de ferrocarril. El soporte de dicho tranvía podrá construirse elevado con respecto al terreno. La Autoridad Portuaria realizará un estudio previo sobre posible localización de su trazado.

Artículo 52. Normas Particulares para el Area 4C: Muelle del Este

1. Condiciones de uso

Uso global:	Portuario Pesquero. En caso de ser necesario por causas de explotación portuaria, podría compatibilizarse el uso portuario pesquero y el uso portuario comercial polivalente en el tramo final del Muelle del Este, siendo la prolongación de la alineación del cantil del Muelle del Centenario Sur el límite sur de dicha zona, según se señala en el plano nº 1.
Usos pormenorizados:	Los que figuran en el plano nº 2.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2.
Se establece un frente mínimo de parcela de 15 metros.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad:	2 m ² /m ² sobre área de movimiento de la edificación.
Altura máxima:	4 plantas, 16 metros al alero, excepto instalaciones especiales justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
Tipología edificatoria:	Edificios aislados o adosados.
Área de movimiento de la edificación:	La establecida en el plano nº 3. Las instalaciones que funcionalmente lo requieran podrán adosarse a borde de muelle, respetando el resto de los límites del área de movimiento.
Condiciones estéticas:	Acordes con la posición relativa y el uso de la edificación, tanto en diseño como en materiales. Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachadas.

4. Edificios protegidos

No se establecen.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

En las nuevas concesiones se podrá exigir en el interior de su parcela las siguientes reservas de estacionamiento:

- Una plaza para vehículos ligeros por cada 200 m² de edificación.
- Una plaza para vehículos pesados por cada 1.000 m² de edificación.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

No se establecen.

Artículo 53. Normas Particulares para el Area 5: Muelles del Centenario y San Diego.

1. Condiciones de uso

Uso global: Portuario Comercial Polivalente
 Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2.
 No podrán localizarse en el área depósitos de distribución de combustibles que no estén destinados al suministro de buques. Los que estén operando en la actualidad, dispondrán de un año desde la aprobación definitiva del presente plan para cesar en su actividad.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2.
 Se establece una superficie mínima de parcela de 600 m² y un frente mínimo a vial de 15 metros.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 1 m²/m² sobre área de movimiento de la edificación.
 Altura máxima: 2 plantas, 12,40 metros al alero, salvo instalaciones especiales, justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
 Tipología edificatoria: Edificios aislados o adosados.
 Área de movimiento de la edificación: La establecida en el plano nº 3. Las instalaciones que funcionalmente lo requieran podrán adosarse a borde de muelle, respetando el resto de los límites del área de movimiento.
 Condiciones estéticas: Se cuidarán especialmente los paramentos y cubiertas de las edificaciones en el muelle del Centenario que den frente al Paseo Marítimo.

4. Edificios protegidos

Las verjas y puertas del actual cierre del puerto.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

En las nuevas concesiones se podrá exigir en el interior de su parcela las siguientes reservas de estacionamiento:

- Una plaza para vehículos ligeros por cada 200 m² de edificación.
- Una plaza para vehículos pesados por cada 1.000 m² de edificación.
- Una plaza para pesados por cada 2.000 m² de almacenamiento al aire libre.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

Se redactará un proyecto de obras ordinario para la urbanización de superficie y un proyecto de construcción para los edificios.

Artículo 54. Normas Particulares para el Area 6: Puerto petrolero.**1. Condiciones de uso**

Uso global: Comercial Graneles Líquidos
Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

No se establecen.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad:	La existente.
Altura máxima:	No se establece.
Tipología edificatoria:	Naves y depósitos exentos.
Area de movimiento de la edificación:	No se establece.
Condiciones estéticas:	No se establece.

4. Edificios protegidos

No se establecen.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

En el interior deberá asegurarse la siguiente dotación de plazas de estacionamiento:

Una plaza para vehículos ligeros por cada 50 metros cuadrados de oficinas.
Una plaza para vehículos ligeros por cada 10.000 metros cuadrados de parcela.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

No se admitirá la construcción de nuevos depósitos, permitiéndose tan sólo obras de conservación, mantenimiento o mejora de las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Artículo 55. Normas Particulares para el Area 7A: Area pesquera de Oza

1. Condiciones de uso

Uso global:	Portuario Pesquero
Usos pormenorizados:	Maniobra y manipulación de mercancías (MMM)
	Almacenamiento cubierto (AC)
	Almacenamiento descubierto (AD)
	Logístico (L)
	Industrial (I)

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2, con carácter indicativo.
No se establecen condiciones de parcelación.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad:	1 m ² /m ² sobre el conjunto del área.
Altura máxima:	3 plantas, 12 metros al alero, excepto instalaciones especiales justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
Tipología edificatoria:	Edificios aislados o adosados.
Area de movimiento de la edificación:	No se establece. La que figura en el plano de Normativa es indicativa. Se dejará libre de edificación una banda de 10 metros a lo largo del cantil de los muelles.
Condiciones estéticas:	Todos los paramentos vistos se tratarán como fachadas.

4. Edificios protegidos

No se establecen.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

Para el conjunto del área se dispondrán al menos:

- Una plaza para vehículos ligeros por cada 200 metros cuadrados de edificación.
- Una plaza para vehículos semipesados por cada 500 metros cuadrados de edificación.
- Una plaza de vehículos pesados por cada 1.000 metros cuadrados de edificación.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

La ordenación recogida en el plano de calificación de suelo podrá ser modificada mediante un proyecto unitario para toda el área, que cumpla las condiciones establecidas en el presente artículo y lo estipulado en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia.

Artículo 56. Normas Particulares para el Area 7B: Varaderos de Oza

1. Condiciones de uso

Uso global:	Portuario Pesquero
Usos pormenorizados:	Los que figuran en el plano nº 2. En este área, el uso industrial se entenderá exclusivamente limitado a actividades de construcción o reparación naval.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2, con carácter indicativo.
No se establecen condiciones de parcelación.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad:	1 m ² /m ² sobre el área de movimiento de la edificación.
Altura máxima:	2 plantas, 12 metros al alero, excepto instalaciones especiales justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
Tipología edificatoria:	Edificios aislados o adosados.
Area de movimiento de la edificación:	La señalada en el plano nº 3.
Condiciones estéticas:	No se establecen.

4. Edificios protegidos

No se establecen.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

Para el conjunto del área se dispondrán al menos:

- Una plaza para vehículos ligeros por cada 200 metros cuadrados de edificación.
- Una plaza para vehículos semipesados por cada 500 metros cuadrados de edificación.
- Una plaza de vehículos pesados por cada 1.000 metros cuadrados de edificación.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

No se establecen.

Artículo 57. Normas Particulares para el Area 7C: Puerto de invernada.

1. Condiciones de uso

Uso global: Portuario Deportivo
 Usos pormenorizados: Los que figuran en el plano nº 2, con carácter indicativo.

2. Alineaciones y condiciones de parcelación

Las alineaciones son las establecidas en el Plano nº 2, con carácter indicativo.
 No se establecen condiciones de parcelación.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad:	0,5 m ² /m ² sobre el conjunto del área, incluidos los rellenos recogidos en el plano nº 3..
Altura máxima:	1 planta, 12 metros al alero, excepto instalaciones especiales justificadas funcionalmente, que podrán tener la altura que precisen.
Tipología edificatoria:	Edificios aislados o adosados.
Area de movimiento de la edificación:	La señalada en el plano es indicativa. Podrá autorizarse la construcción de un club náutico, adosado al contradique, en localización a determinar por la Autoridad portuaria, que no supere la altura de 6 metros sobre la rasante del terreno.
Condiciones estéticas:	Todos los parámetros vistos se tratarán como fachadas.

4. Edificios protegidos

No se establecen.

5. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

Para el conjunto del área se dispondrán al menos:

Una plaza para vehículos ligeros por cada 100 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza para vehículos semipesados por cada 500 metros cuadrados de edificación.
 Una plaza de vehículos pesados por cada 1.000 metros cuadrados de edificación.

6. Condiciones de tramitación y desarrollo

La ordenación recogida en el plano de calificación de suelo podrá ser modificada mediante un proyecto unitario para toda el área, que cumpla las condiciones establecidas en el presente artículo y lo estipulado en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia.

TITULO III

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El ámbito espacial del presente Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del Puerto de A Coruña coincidirá con el delimitado en el Plan de Utilización, aprobado mediante Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1999, para el municipio de La Coruña.

A Coruña, febrero 2000

EL DIRECTOR,

Fdo.: Guillermo Grandío Chao

