

## 01.MX MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 01.INF PARTE I. INFORMACIÓN

#### ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
1.1. ANTECEDENTES .....	1
1.2. OBJETIVO.....	1
1.3. PROMOTOR Y REDACTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	2
1.4. MARCO LEGAL .....	2
1.4.1. Ley del Suelo de Galicia .....	2
1.4.2. Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia .....	2
1.5. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN .....	4
1.6. TRAMITACIÓN PREVIA .....	5
<b>2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>9</b>
2.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA.....	9
2.2. SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL .....	10
2.3. ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL .....	12
2.4. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES .....	13
<b>3. ANÁLISIS DE RIESGOS .....</b>	<b>17</b>
<b>4. AFECCIONES EXISTENTES .....</b>	<b>18</b>
4.1. POL .....	18
4.2. COSTAS.....	20
4.3. AGUAS.....	22
4.4. AERONÁUTICAS .....	22

Para facer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

## 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

### 1.1. ANTECEDENTES

El Concello de Oleiros cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por Orden de 11 de diciembre de 2014, de la Consellería de medio ambiente, territorio e infraestructuras de la Xunta de Galicia (BOP de A Coruña núm. 29 de 12 de febrero de 2015, DOG núm. 16 de 26 de enero de 2015). El PGOM incluye dentro del suelo rústico una zona próxima a la playa de Bastiagueiro, alrededor de la avenida Ernesto Che Guevara, que reúne los requisitos para estar incluida dentro del suelo urbano consolidado, por lo que se desea modificar su clasificación urbanística a fin de reconocer la realidad fáctica de estos terrenos, estableciendo una ordenación acorde a la trama urbana de esta zona del Concello.



Fuente: Elaboración propia. Planos de información. PINF\_00SIT

### 1.2. OBJETIVO

El objetivo del presente documento es adaptar la clasificación del suelo en una zona concreta del Concello de Oleiros a la realidad fáctica de los terrenos, reconociendo el carácter urbano de los mismos, y ordenándolos de manera adecuada a la trama y los usos existentes.

### 1.3. PROMOTOR Y REDACTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento está promovido por el Concello de Oleiros, y ha sido redactado por el equipo técnico de Fernández Carballada y Asociados SLP.

### 1.4. MARCO LEGAL

#### 1.4.1. Ley del Suelo de Galicia

La principal normativa a considerar en la redacción de una modificación de plan general es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), y más concretamente su artículo 83. El objetivo del presente documento es modificar la clasificación del suelo en una zona concreta del Concello adaptándola a la realidad fáctica, conforme lo establecido en el artículo 16 de la LSG, por lo que se trata de una razón de interés público derivada de una necesidad real. En este sentido, considerando el objetivo que se persigue, se justifica la innecesaridad de redactar una revisión del plan general vigente.

#### 1.4.2. Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia

Respecto a los objetivos del presente documento, el RLSG establece lo siguiente.

##### ***Artículo 200. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico***

- 1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas (artículo 83.1 de la LSG).*
  - 2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos (artículo 83.2 de la LSG).*
  - 3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad (artículo 83.3 de la LSG).*
  - 4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).*
  - 5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).*
  - 6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con el establecido en los artículos 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).*
- El mismo procedimiento será de aplicación para el supuesto de modificaciones de las delimitaciones de núcleos rurales, así como las que afecten a sus ordenanzas reguladoras.*

Respecto al presente documento de aprobación de plan, el art. 145 RLSG únicamente regula el contenido de los documentos de borrador de plan general, no establece su contenido para el resto de los documentos de planeamiento urbanístico, incluido el caso de las modificaciones del plan, como es el caso del presente documento. En este caso particular, dado que tanto la LSG como el RLSG establecen que “la revisión del plan y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, resultará de aplicación lo estipulado para la redacción del plan general.

A continuación, se incluye el artículo 144 referente a la tramitación necesaria para la aprobación inicial:

**Artículo 144. Procedimiento para la aprobación del Plan general de ordenación municipal**

*1. El ayuntamiento promotor del plan podrá solicitar de la consellería competente en materia de urbanismo cuanta documentación estime necesaria o de interés para la redacción del Plan general de ordenación municipal de que se trate (artículo 60.1 de la LSG).*

*La consellería, en el plazo máximo de un mes, facilitará a la administración municipal la documentación solicitada y coordinará cuanta información haya de tenerse en cuenta para la redacción del instrumento de planeamiento y que deba ser aportada por los diferentes departamentos de la Administración autonómica (artículo 60.1 de la LSG).*

*2. Iniciada la fase de formulación del planeamiento general, se redactará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 60.2 de la LSG).*

*El borrador será un documento preparatorio del plan que contenga las líneas esenciales del planeamiento y permita conocer sus criterios, objetivos y soluciones generales, así como su análisis urbanístico. Tendrá el contenido mínimo establecido en el artículo 145.*

*3. El ayuntamiento promotor del plan trasladará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, un borrador del plan con el contenido necesario para su análisis urbanístico y el documento inicial estratégico al órgano ambiental, el cual comprobará, en el plazo máximo de un mes, que los mismos incluyen los documentos exigibles, solicitando, en su defecto, que se aporten los documentos preceptivos (artículo 60.3 de la LSG).*

*4. El órgano ambiental someterá esa documentación a las consultas del órgano competente en materia de urbanismo, de las demás administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido este plazo, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación vigente (artículo 60.4 de la LSG).*

(...)

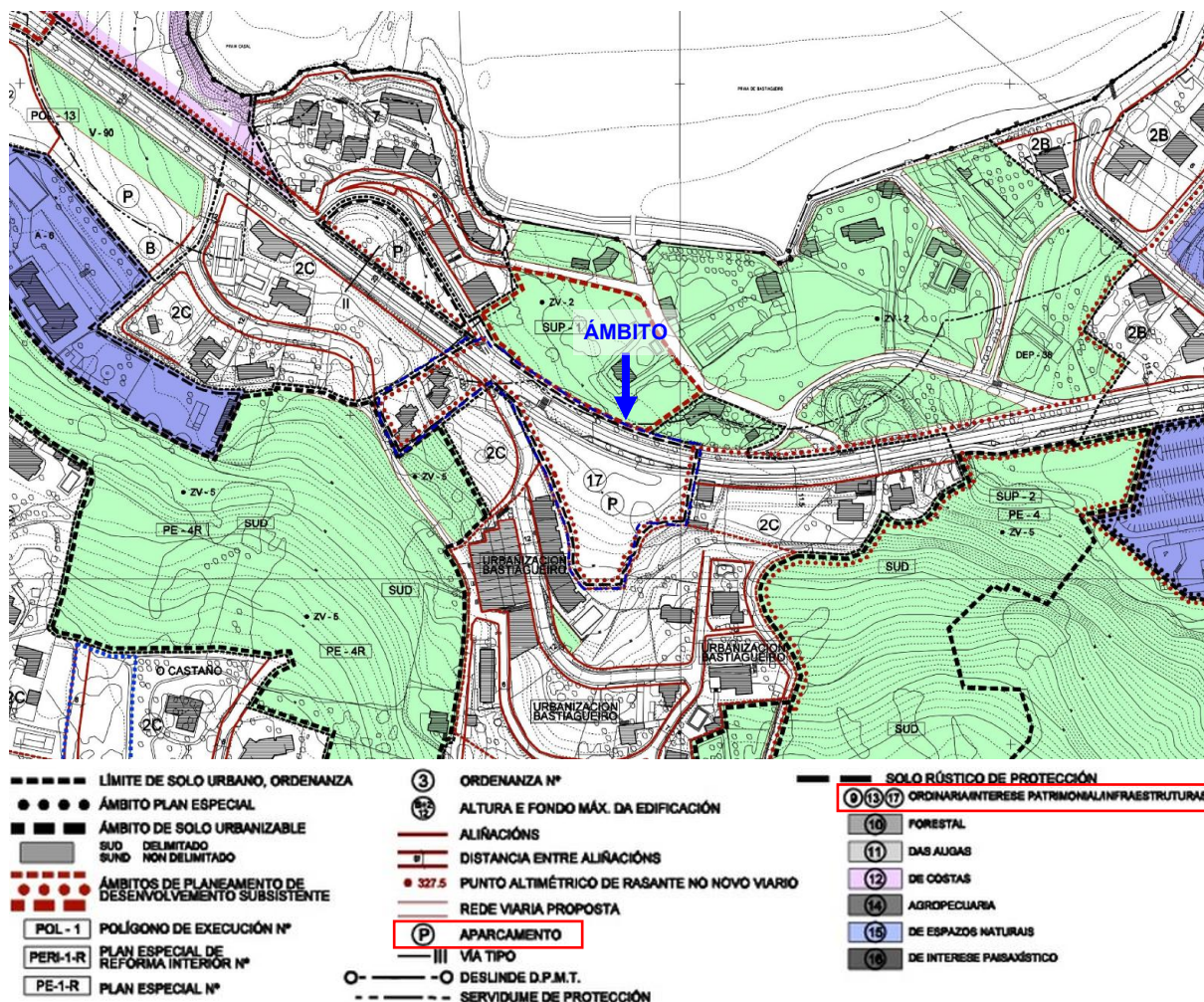
De acuerdo con lo establecido en este artículo, junto con el presente documento de Aprobación Inicial de planeamiento, se ha tramitado ante la Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, con el objetivo de que esta Administración decida sobre la necesidad o no de someter la Modificación al procedimiento común de Evaluación Ambiental Estratégica establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Conforme el informe emitido por este órgano el 9 de abril de 2025, se decide no someter la modificación puntual a un procedimiento ordinario de evaluación estratégica, puesto que no se prevén efectos ambientales significativos, siempre y cuando se atiendan a las determinaciones recogidas en la citada resolución.



## 1.5. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN

Como se expuso con anterioridad, el objetivo del presente documento es incorporar en el suelo urbano consolidado del PGOM de Oleiros unos terrenos que cumplen los requisitos legales establecidos en el artículo 16 de la LSG.

A continuación se incluye una imagen del plano de ordenación del PGOM para esta zona.



Fuente: Planos de ordenación urbanística 2.25 del PGOM de Oleiros.

La problemática de la situación actual, derivada de la clasificación de esta zona como suelo rústico, se concreta en la ineficiencia de la ordenación prevista para esta zona, ya que:

- La mitad oeste (parcelas catastrales 001201300NH59G y 001201400NH59G), se encuentra ocupada por dos edificios de vivienda colectiva ejecutados y en uso desde el año 1976. Estas parcelas cuentan con la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para el uso residencial implantando, por lo que su situación real no se adapta a la clasificación establecida en el PGOM de suelo rústico de protección de infraestructuras.
- La mitad este está formada por terrenos sin ningún uso implantado. El PGOM clasifica esta zona también como suelo rústico de protección de infraestructuras, y prevé en ella el



uso aparcamiento. En este sentido hay que destacar que el Concello ejecutó en los últimos años en esta zona importantes áreas de estacionamiento, resolviendo la antigua problemática que había en esta zona, especialmente en la época estival, por su proximidad a la playa de Bastiagueiro. Por lo que el uso previsto en el PGOM para esta zona ya no resulta necesario.



Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Earth.

Por otro lado, el Concello en esta zona está promoviendo la instalación de usos deportivos y de ocio, por su proximidad a la playa de Bastiagueiro y a las instalaciones del INEF pertenecientes a la Universidad de Coruña.

Por ello, se pretende modificar el PGOM en esta zona en lo referente a la clasificación del suelo y al régimen de usos previsto, ordenando adecuadamente los edificios de vivienda colectiva existentes desde el año 1976, y priorizando la ejecución de equipamientos deportivos y terciarios (en lugar de zonas de aparcamiento) en los espacios bacantes de edificación.

Considerando lo anterior, se pone de manifiesto que el fin último de la Modificación del PGOM es adaptar sus determinaciones a las actuales necesidades sociales y urbanísticas detectadas en estos años de vigencia, otorgando una mayor funcionabilidad a esta área urbana. De tal manera que, se pone de manifiesto que las razones que motivan la redacción del presente documento son de interés público, derivadas de las necesidades reales de la población residente.

## 1.6. TRAMITACIÓN PREVIA

El 11 de febrero de 2025, la Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático, acuerda someter a consulta pública el documento ambiental estratégico y el borrador de la modificación puntual número 16 del PXOM de Oleiros – “Bastiagueiro”.

Consecuencia de ello, en fecha de 24 de marzo de 2025, la Dirección General de Urbanismo, emite contestación a la consulta sobre la modificación puntual a efectos del trámite de consultas previsto en el art. 60.4 de la Ley del Suelo de Galicia, estableciendo lo siguiente:

- El interés público de la Modificación se justifica por el ajuste del planeamiento a la realidad existente y a la creación de un nuevo equipamiento público (art. 83.1 LSG).
- Necesidad de que se determine el carácter público o privado del equipamiento y, en caso de ser público, debe preverse su obtención con la modificación correspondiente de la estrategia de actuación, estudio económico y memoria de sostenibilidad económica del PXOM.
- Debe acreditarse que se mantienen los estándares mínimos de sistemas generales del PXOM tras el incremento de edificabilidad residencial, siempre teniendo en cuenta las modificaciones puntuales previas.
- Dar solución a las condiciones de acceso a las edificaciones que se mantienen en la ordenanza 7, puesto que la parcela 15059A0300004350000TR carece de acceso a la vía pública según catastro. Así como también será necesario añadir la solución de conexiones a las redes de servicios públicos para todas las parcelas afectadas.
- Previsión de mecanismos de reorganización de la propiedad en atención a la cualificación del suelo propuesta, teniendo en cuenta que determinadas parcelas no tienen acceso a la vía pública, debiendo aclarar a su vez si la modificación afecta a 3 o 5 parcelas catastrales.
- Definición de la variante de la ordenanza 7 de conservación de aprovechamiento a aplicar, estando a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, debiendo recabarse los informes sectoriales procedentes, según el art. 117.1 y 2 de la citada Ley de Costas.
- Ajuste de la modificación a las normas técnicas de planeamiento de Galicia.
- Se señala que en la memoria del borrador se concluye erróneamente que el POL no resulta de aplicación al ámbito de la modificación.
- El ámbito queda fuera de la aplicación del POL, en base al art. 3 de su normativa, por lo que no se formularían observaciones sobre su adaptación.
- En otro caso, el ámbito se mantendrá en su actual condición de suelo rústico, donde se seguiría aplicando de manera complementaria el régimen de usos del área de ordenación del POL, con las particularidades establecidas en el régimen transitorio de la Ley 4/2023, de 6 de julio, de ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia.
- La tramitación de la presente modificación deberá ajustarse a lo dispuesto en el art. 83.5 LSG, según el cual se seguirá el procedimiento recogido en el art. 60 de dicha Ley y su Reglamento de desarrollo.

El Instituto de Estudios del Territorio, en fecha de 27 de marzo de 2025, emite contestación a la consulta referida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, donde realizan una serie de conclusiones:

- La propuesta de ordenación no se considera generadora de un impacto paisajístico relevante, siempre que se apliquen correctamente tanto las medidas recogidas en la modificación como las recomendaciones complementarias formuladas en el presente informe. Sin embargo, se advierte que ni el Documento Ambiental Estratégico ni la memoria justificativa abordan de forma suficiente los impactos paisajísticos actualmente existentes.
- En cumplimiento del artículo 35 del Reglamento de la Ley del Paisaje de Galicia, será necesario incorporar un estudio específico del paisaje, adecuado al alcance de la modificación y adaptado a las características del entorno, tal como establece la directriz DX.03. Dicho estudio deberá fundamentar la incorporación de pautas para la ubicación de las edificaciones e instalaciones previstas, así como para el tratamiento paisajístico de los espacios libres, con el objetivo de minimizar el impacto visual que puedan generar las fachadas traseras del bloque residencial situado al oeste del ámbito dotacional, conforme a la directriz DX.06.o.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.2 de la Ley 7/2008 y el artículo 41.1 del citado reglamento, esta modificación, tras su aprobación inicial, deberá ser objeto de informe por parte del Instituto de Estudios del Territorio.

Finalmente, en fecha de 4 de abril de 2025, se emite resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático, mediante la cual se decide no someter la modificación puntual a un procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica, puesto que no se prevén efectos ambientales significativos, siempre y cuando se atiendan a las determinaciones ya enumeradas en los precedentes informes, junto a las siguientes:

- Incorporación un estudio del paisaje que sea proporcional al alcance de la actuación y adaptado a las características específicas del lugar, conforme a lo establecido en la directriz DX.03 y en el artículo 35 del Reglamento de la Ley del Paisaje de Galicia. A partir de dicho estudio, se deberán definir criterios para la localización de edificaciones e instalaciones, así como para el diseño paisajístico de las zonas verdes libres, con el fin de mitigar el efecto visual de las fachadas traseras del bloque residencial situado al oeste de la parcela dotacional, conforme a la directriz DX.06.o.
- La normativa incorporada en la modificación puntual deberá contemplar medidas específicas para la eliminación de especies exóticas invasoras presentes en la parcela destinada al futuro equipamiento —como la hierba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)—, e incluir previsiones que impidan el abandono de restos vegetales sin control, garantizando que no supongan riesgo de propagación. En las zonas verdes y espacios libres se evitará



el uso ornamental de especies no autóctonas, fomentándose en su lugar la utilización de vegetación propia del ecosistema local.

- Con el objetivo de asegurar condiciones adecuadas de accesibilidad, la ordenación prevista en la modificación puntual deberá garantizar que todas las parcelas dispongan de frente directo a la vía pública. Para ello, se establecerán los mecanismos de reorganización del viario o de las parcelas que resulten necesarios.
- Incorporación de información detallada sobre el abastecimiento de agua potable y el sistema de saneamiento de aguas residuales del ámbito. En concreto, deberá justificarse que las infraestructuras y servicios existentes o previstos son suficientes para atender las necesidades derivadas del nuevo equipamiento deportivo, así como definirse con claridad la solución técnica para la conexión del ámbito a las redes generales de servicios públicos del total del ámbito.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

### 2.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA

El ámbito se sitúa próximo a la playa de Bastiagueiro, al sur de la avda. Ernesto Che Guevara.



Fuente: Plan Básico Autonómico.

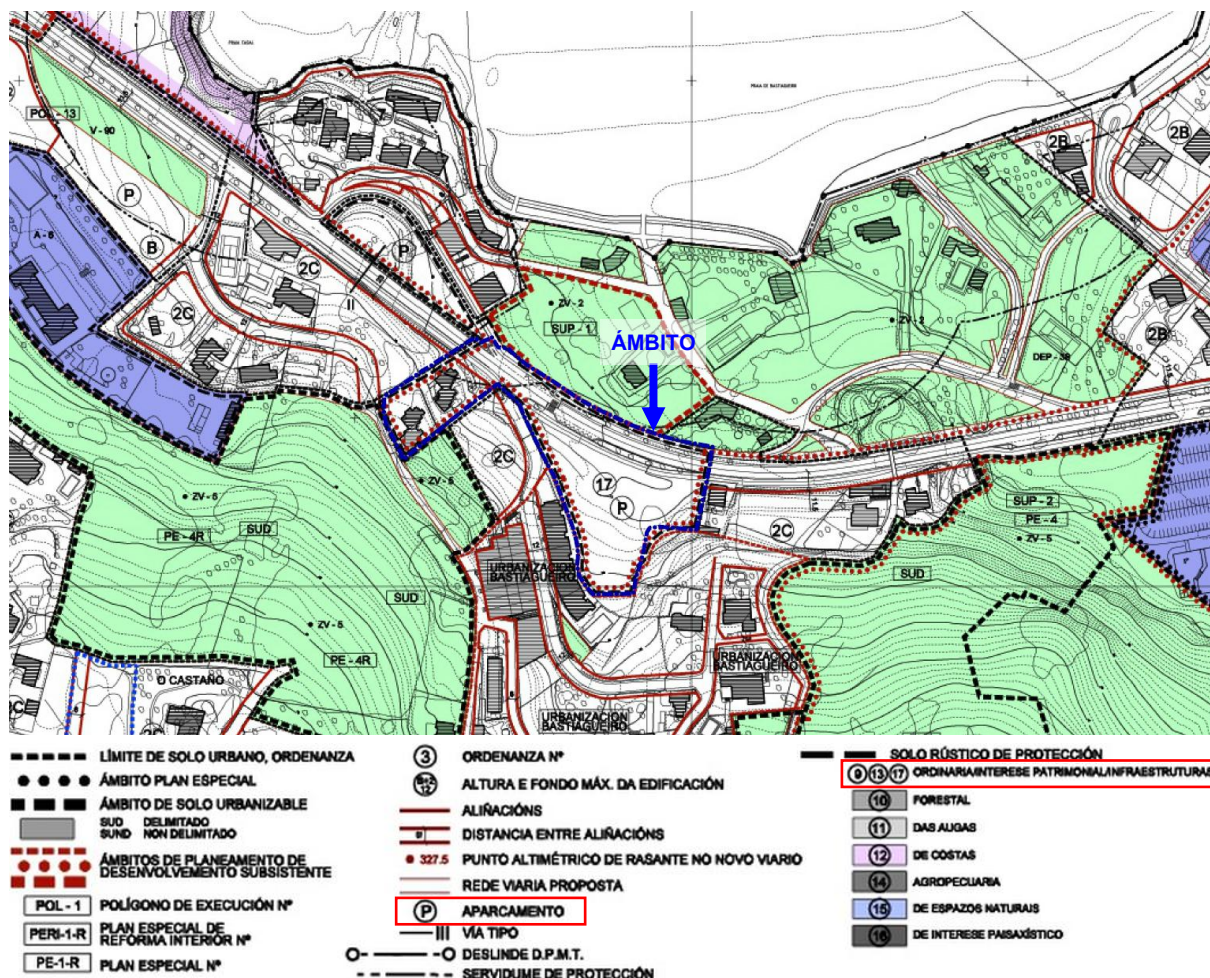


Fuente: Google Earth.



## 2.2. SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

A continuación, se incluye una imagen con la delimitación concreta del ámbito en el PGOM.



Fuente: Planos de ordenación urbanística 2.25 del PGOM de Oleiros.

Tal y como se observa en la imagen anterior, el ámbito del presente documento incluye el suelo rústico de protección de infraestructuras (ordenanza 17) vinculado a la avenida Ernesto Che Guevara (antigua carretera AC-173, en un tramo cuya titularidad ostenta el Concello de Oleiros), así como dos bolsas también de suelo rústico vinculado a la carretera; en la bolsa este el PGOM prevé el uso aparcamiento (P). Así mismo, el ámbito está incluido en su totalidad dentro del “PE-5. Plan Especial de Acondicionamiento de la Playa de Bastiagueiro”, aprobado definitivamente el 06/04/1990, y que está declarado subsistente en el PGOM en vigor.

Hay que destacar que el ámbito se encuentra rodeado por suelo urbano consolidado (ordenanza 2C) por sus vientos este, sur y oeste; y limita por el norte con el sistema general de zonas verdes y espacios libres “ZV-2 Parque de Bastiagueiro”, y por el suroeste con el sistema general de zonas verdes y espacios libres “ZV-5 Parque Metropolitano de Liáns”.

El artículo 146 de la Normativa del PGOM regula este suelo del siguiente modo:



# Art. 146. Ordenanza 17. Solo Rústico de Protección de Infraestructuras.

## 1. Delimitación e ámbito.

Constitúen o solo rústico de protección de infraestructuras aqueles terreos destinados á localización de infraestructuras e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento (depósitos e outros dispositivos), saneamento e depuración da auga, a de xestión de residuos sólidos, e aqueles que debeñen da previsión de instrumento de planeamento e ordenación do territorio.

O seu ámbito delimítase nos planos de ordenación.

## 2. Condicións de uso e actividade.

Sen prexuízo do establecido na lexislación sectorial específica, as condicións de uso e actividade estarán ó establecido na LOUG art. 37.

Así autorízanse previa solicitude de licenza municipal actividades de ocio, acampadas dun día, actividades comerciais ambulantes e actividades científicas, escolares e divulgativas.

Con autorización autonómica toléranse as instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como en todo caso as de subministración de carburante e as infraestructuras e obras públicas en xeral.

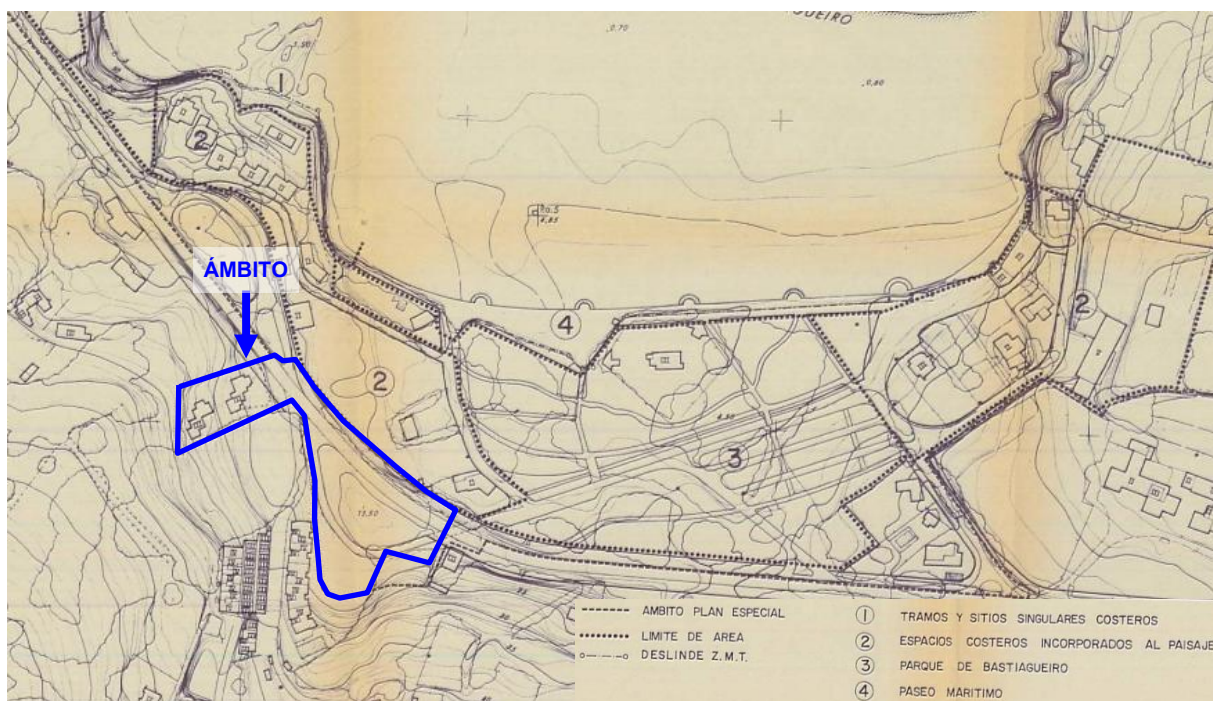
As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñen da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 da LOUG.

3. As franxas que acompañan ás redes viarias que debeñen do Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal, así como as franxas das liñas férreas non executadas (...)

4. Nos ámbitos nos que o terreo se encontra próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas (...)

Tal y como se observa, la regulación de usos en esta zona es la establecida en la LSG para el suelo rústico (en aplicación del apartado 1.d) de la Disposición Transitoria Primera de la LSG); con la salvedad de que las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOM (caso de los dos edificios de vivienda colectiva existentes en el ámbito), podrán conservarse, reestructurarse y ampliarse hasta un máximo del 10 % de su superficie.

Por último, establecer que el PE-5 "Plan Especial de Acondicionamiento de la Playa de Bastiagueiro", declarado subsistente en el PGOM, establece la siguiente ordenación para esta zona.

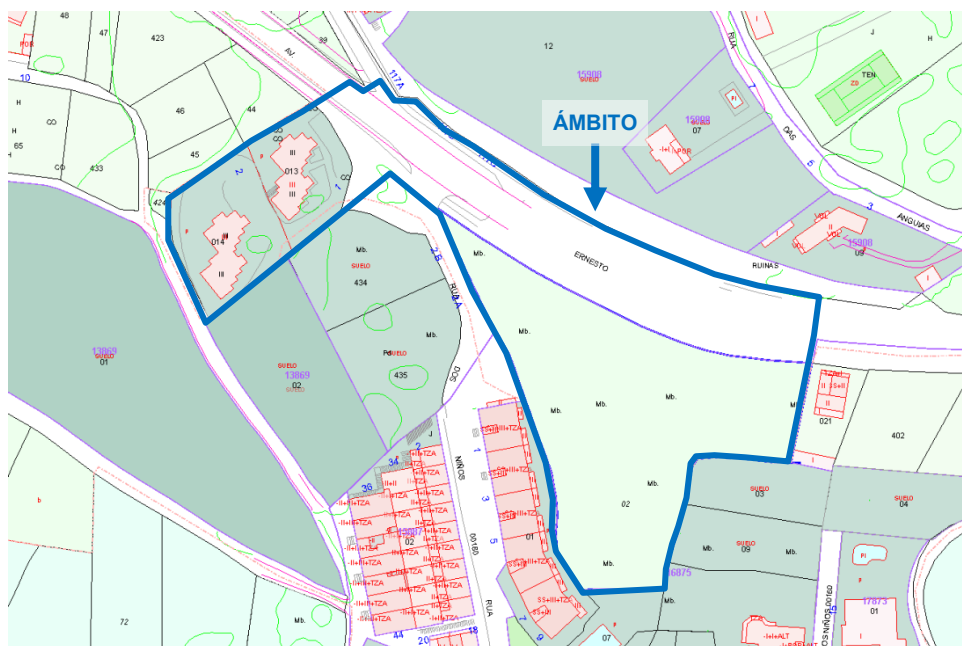


Fuente: Plan Especial de Acondicionamiento de la Playa de Bastiagueiro. Plano de ordenación 3.

Tal y como se observa este Plan Especial no prevé ninguna actuación específica en el ámbito de la presente modificación.

### 2.3. ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL

La estructura catastral del ámbito de la Modificación es muy concreta, ya que está formado por 3 parcelas catastrales, tal y como se muestra en la imagen siguiente.



Fuente: Sede electrónica de Catastro.



De las 3 parcelas catastrales incluidas en el ámbito, dos de ellas se encuentran ocupadas por edificios de vivienda colectiva, presentado las siguientes superficies (según catastro):

- Parcela catastral 001201300NH59G: 822 m<sup>2</sup> de superficie, 614 m<sup>2</sup> construidos.
- Parcela catastral 001201400NH59G: 1.114 m<sup>2</sup> de superficie, 635 m<sup>2</sup> construidos.

## 2.4. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

El ámbito está totalmente urbanizado y parcialmente edificado. A continuación, se incluyen imágenes representativas del estado actual de esta zona.



Imagen: Elaboración propia. Vistas del ámbito desde la costa.

Se trata de un ámbito que presenta las características propias del suelo urbano consolidado desde hace años, ya que se encuentra dentro de la trama urbana de esta zona del Concello, y cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios: abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, energía e iluminación pública. Todos los servicios citados son proporcionados mediante las correspondientes redes públicas.

Así mismo hay que mencionar que la zona cuenta con servicio de recogida selectiva de residuos.

Tal y como se observa en la imagen anterior, el ámbito incluye un tramo de la avenida Ernesto Che Guevara, así como dos bolsas diferenciadas:



- La situada a la derecha en la imagen anterior, incluye las parcelas ocupadas por dos edificaciones de vivienda colectiva, con una altura de B+2.



*Vistas del ámbito desde la avenida Ernesto Che Guevara.*

- La situada a la izquierda en la imagen anterior, incluye tres parcelas vacantes de edificación rodeadas por parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado, y ocupadas por edificaciones de uso residencial desde hace años.



*Vistas del ámbito desde la avenida Ernesto Che Guevara.*

Las parcelas cuentan con la totalidad de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano consolidado, cumpliendo los requisitos del artículo 16 de la LSG para ser considerado como tal. Así:

- Abastecimiento de agua:  
Avenida Ernesto Che Guevara: PVC diámetro 200mm  
En la variante: PVC diámetro 110mm  
Rúa Niños: PVC de diámetro 110 mm.
- Saneamiento - fecales:  
Rúa Niños: hormigón diámetro 300mm  
Avenida Ernesto Che Guevara: PVC diámetro 300mm.
- Saneamiento - pluviales:  
Avenida Ernesto Che Guevara: hormigón diámetro 300mm / 400mm por ambas márgenes.
- Energía eléctrica: hay servicio de energía eléctrica por la totalidad de los viales públicos existentes.
- Telecomunicaciones: hay servicio de telecomunicaciones en la zona.
- Gas: hay servicio de gas en la zona.





Fuente: Elaboración propia. PINF\_08SERV. Redes de servicios existentes.



### 3. ANÁLISIS DE RIESGOS

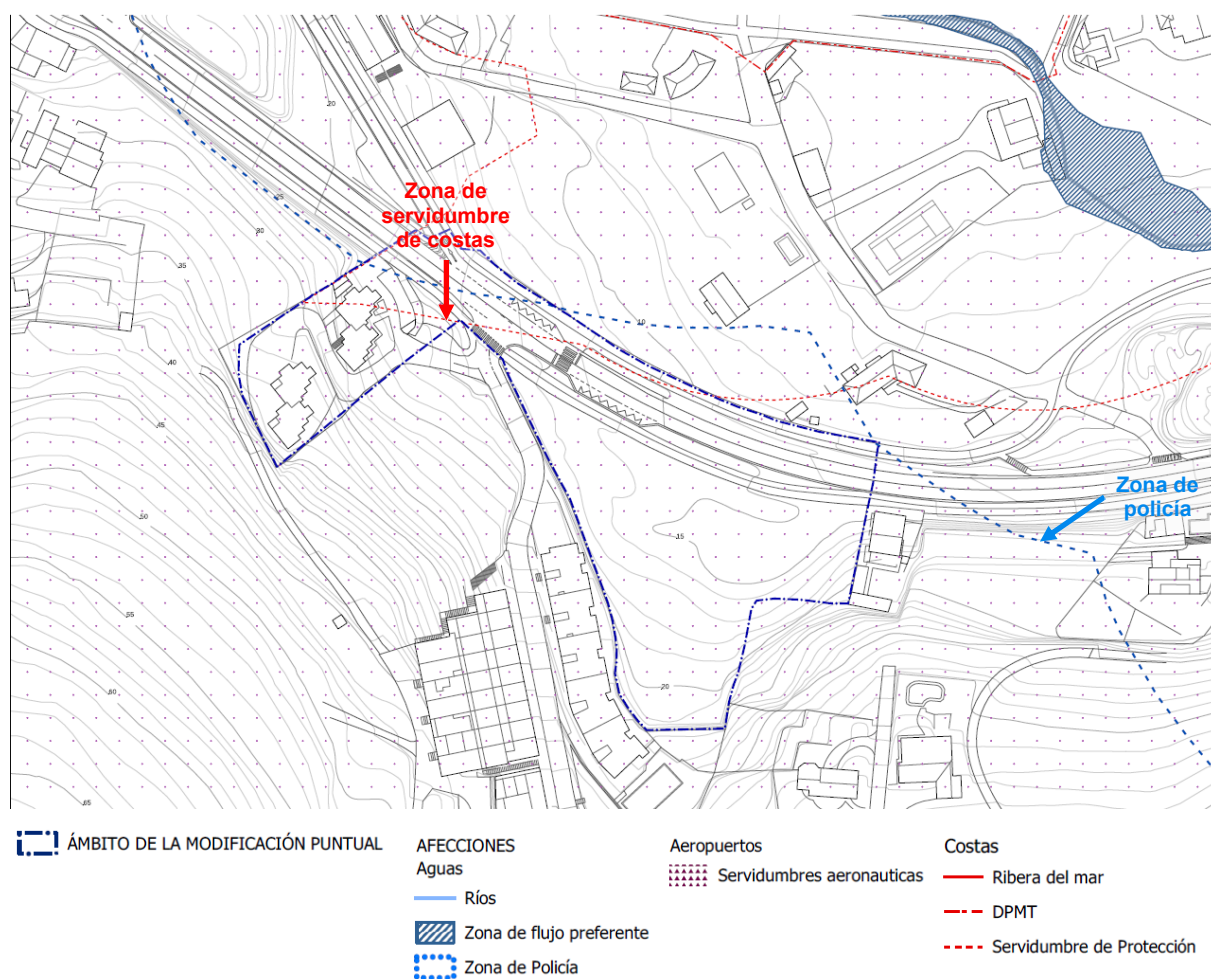
En este apartado se incluye el análisis de riesgos en el ámbito, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en las Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia.

El análisis incluye cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia ambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la red Natura 2000.

A este respecto es preciso establecer que en el ámbito de la Modificación no hay ninguna zona designada como de especial importancia ambiental, ni se ha detectado la presencia de ningún riesgo natural o antrópico.

#### 4. AFECCIONES EXISTENTES

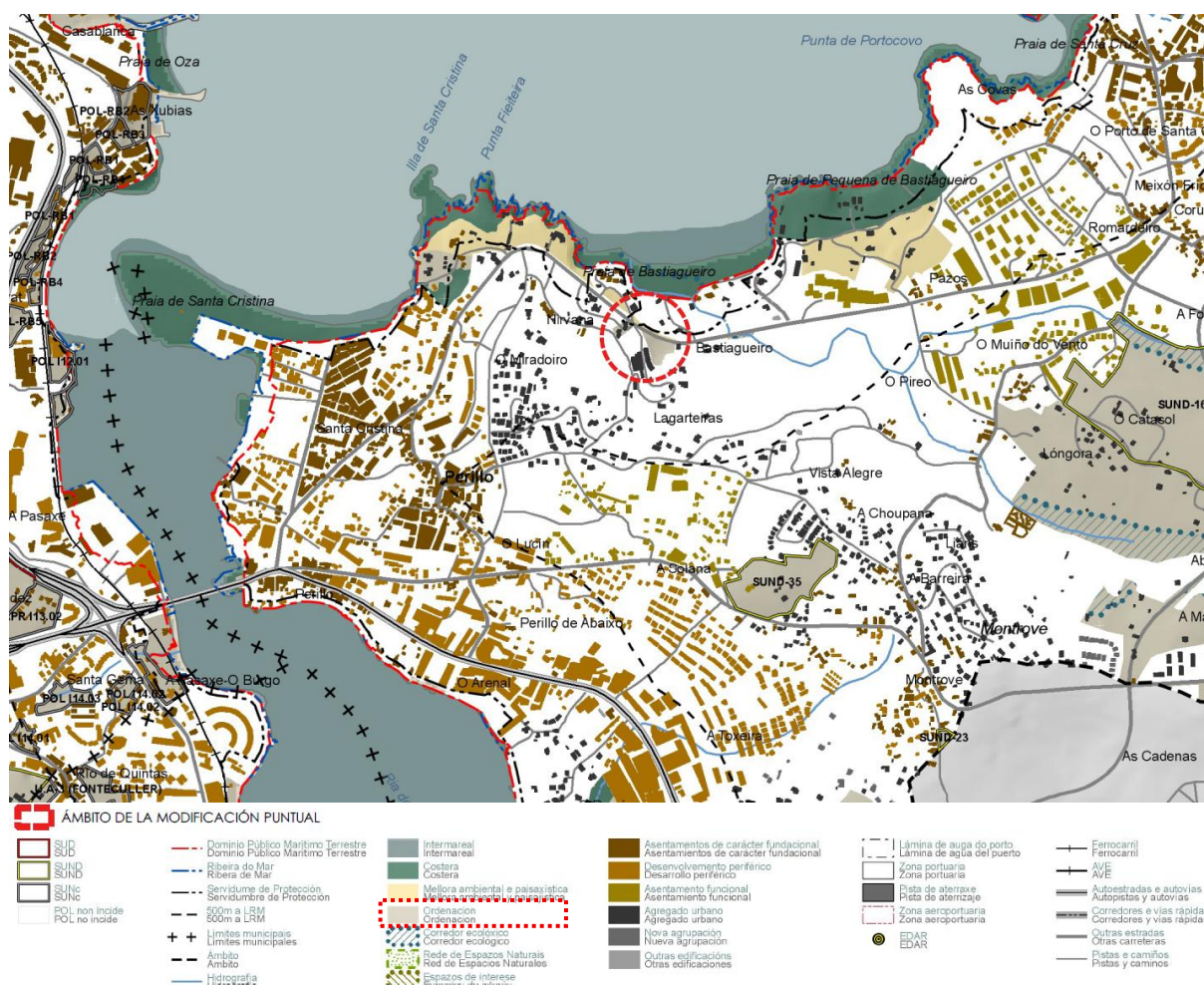
Según el Plan Básico Autonómico el ámbito no está afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio (planes sectoriales, proyectos de interés autonómico, proyectos sectoriales), a excepción del Plan de Ordenación del Litoral. También presenta afecciones en materia de costas (zona de servidumbre y de influencia), las derivadas de su proximidad al aeropuerto (servidumbre aeronáutica), y de aguas (zona de policía), todas ellas consideradas en el Plan General en vigor y que el presente documento incorpora manteniéndolas inalteradas.



Fuente: Elaboración propia. PINF\_04IOT\_AFECC.

##### 4.1. POL

A estos efectos, cabe señalar que en el planeamiento vigente el ámbito figura como suelo rústico y, por tanto, está afectado por el Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL).



Fuente: Planos de información. PINF\_11POL

El POL incluye los terrenos del ámbito dentro de las áreas continuas de ordenación litoral, definidas en el artículo 13 de su normativa:

### Art. 13.- Ordenación

Las áreas de ordenación, recogidas en la cartografía, abarcan las planicies costeras y laderas o montes de transición situados tras el frente litoral en las que, en la mayoría de las ocasiones, se pueden encontrar asentamientos ligados visualmente o funcionalmente a los paisajes litorales.

El artículo 37 del Título III de la normativa del POL define los principios generales que se deben respetar en las áreas de ordenación:

### Artículo 37º.-Ordenación.

- Favorecer la relación de los desarrollos e infraestructuras con su entorno natural y rural próximo evitando la presión sobre espacios de valor natural o cultural.
- Preservar, en la medida de lo posible, el fondo escénico de los paisajes litorales constituido por las laderas expuestas al mar libres de edificación.
- Favorecer los procesos de compacidad y complejidad garantizando la conectividad de los sistemas mediante corredores transversales, ecológicos y funcionales, evitando la dispersión y difusión, así como los procesos de unión de núcleos mediante continuos lineales en torno a las vías de comunicación.



d. Planificar, en su caso, desarrollos urbanísticos sostenibles, preservando los espacios y elementos de valor de manera integrada en el paisaje.

e. Planificar, en su caso, los desarrollos urbanísticos con una escala, morfotipología y disposición conforme con el carácter del modelo de organización identitario del lugar.

Tal y como se observa, en las áreas de ordenación el POL permite los desarrollos urbanísticos, los cuales deben preservar los elementos de valor, así como la conectividad entre los sistemas.

Así mismo, el POL establece en su artículo 65 los criterios que deben tener los desarrollos urbanísticos que se sitúen en la zona de ordenación.

#### **Art. 65.- Ordenación**

*Esta área se considera apta para los desarrollos urbanísticos desde cualquier tipo de asentamiento. En ella, el planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos preferentemente y siempre que sea posible, en dirección contraria a la costa y, en todo caso, evitando la presión sobre las áreas más frágiles y los espacios y elementos de valor recogidos en este Plan.*

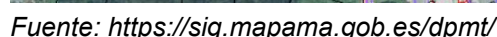
Tal y como se observa, se permiten los desarrollos urbanísticos con las cautelas expuestas.

En todo caso, la ordenación propuesta prevé la clasificación del ámbito como suelo urbano, conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (art. 16 LSG). En consecuencia el ámbito perdería su carácter rústico como resultado de la nueva clasificación urbanística, y una vez aprobado definitivamente la modificación puntual propuesta deja de tener encaje en el ámbito competencial del POL, instrumento que actúa únicamente sobre suelos rústicos de protección litoral según lo dispuesto en su normativa (art. 3 de la Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia).

#### **4.2. COSTAS**

El ámbito se encuentra afectado en parte por la zona de servidumbre de costas, y está incluido en su totalidad dentro de la zona de influencia. Para la regulación específica en estas zonas, en lo que respeta a las limitaciones a usos de los terrenos lindantes con el citado dominio público, condiciones de desarrollo y condiciones generales de uso, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, en especial se tendrá en cuenta la siguiente:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.



*“(…) podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.”*

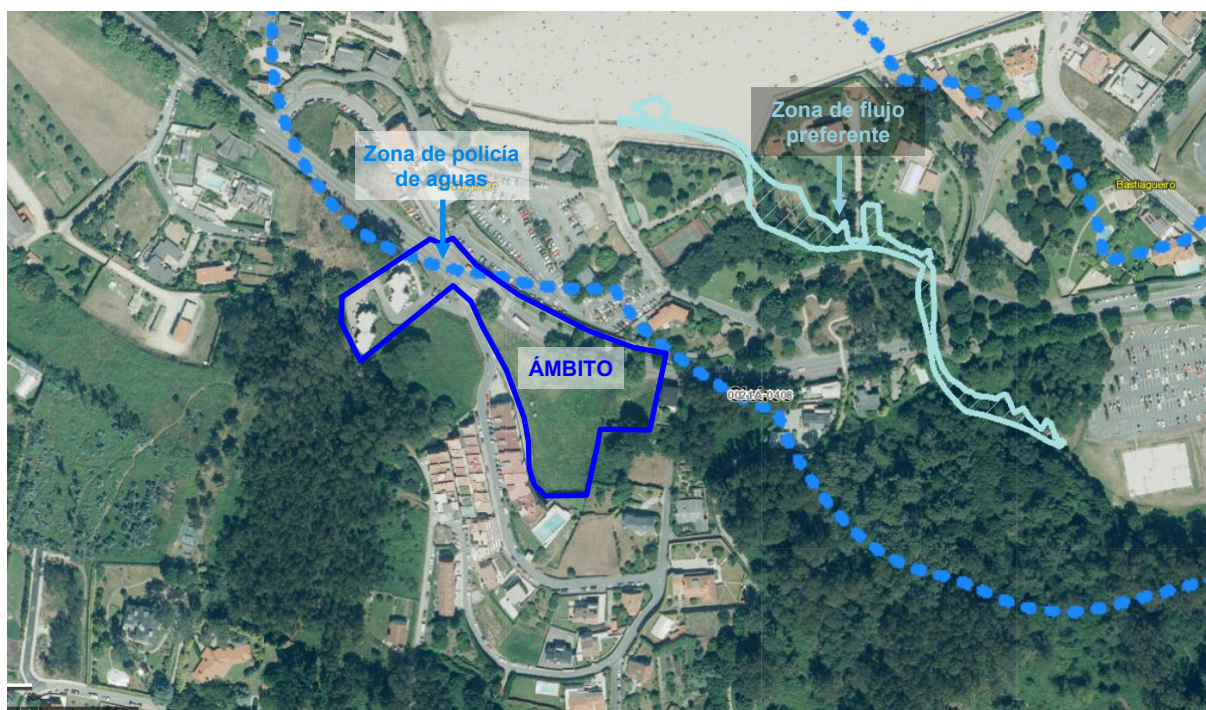
Además, la totalidad del ámbito de la Modificación se encuentra dentro de la zona de influencia (dentro de los primeros 500 metros a partir de la ribera del mar) según lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas. Por lo tanto, las nuevas edificaciones construidas en el ámbito deberán respetar los criterios establecidos en dicho artículo; evitando la formación de pantallas arquitectónicas, la acumulación de volúmenes y sin que la densidad de edificación supere a la media del suelo urbanizable en el término municipal.



### 4.3. AGUAS

El extremo norte del ámbito se sitúa en la zona de policía de aguas vinculada al río Bastiagueiro, cauce fluvial de escasa cuenca de aportación que vierte sus aguas en la playa de Bastiagueiro, por lo que deberá respetarse la legislación sectorial en materia de aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Plan Hidrológico Galicia Costa, aprobado en el Real Decreto 48/2023, de 24 de enero.
- Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia.



Fuente: Visor del Plan Básico Autonómico de Galicia. Afecciones de aguas.

La citada normativa deberá tenerse en cuenta, en especial lo referente a la regulación de la zona de policía, por ser esta la que afecta al extremo norte del ámbito del presente documento. A este respecto establecer que la totalidad de la zona afectada se corresponde con viario público municipal (avenida Ernesto Che Guevara).

### 4.4. AERONÁUTICAS

El Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre,

sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tiene acción en el presente documento por estar situado en una zona afectada por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña.

La normativa citada, con relación al planeamiento urbanístico, establece lo siguiente.

#### **Artículo 10. Limitación de alturas.**

1. Dentro del área sometida a servidumbres de aeródromo, podrá tomarse una o más de las siguientes medidas: restringir la creación de nuevos obstáculos, eliminar total o parcialmente los existentes, o señalizarlos, balizarlos e iluminarlos.

2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística, territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo, o los de su revisión o modificación, requerirán de un informe previo favorable conforme al artículo 27 y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo en los casos excepcionales contemplados en el artículo 28.

3. Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo requerirán un acuerdo previo favorable conforme al artículo 31, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo que se encuentren amparadas en su correspondiente autorización de obstáculo prevista en los casos excepcionales contemplados en el artículo 34.

4. El trazado y condiciones de gálibo de las infraestructuras viarias que se construyan en las áreas incluidas dentro del perímetro de las servidumbres de aeródromo, así como la regulación de la detención de vehículos en las mismas deberán ajustarse a las condiciones que se especifiquen en cada caso por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o el Ministerio de Defensa, según corresponda.

#### **Artículo 27. Informes de planes o instrumentos de ordenación.**

1. Todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeródromos o instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, y en el de aeropuertos de competencia autonómica, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa y del órgano competente en materia aeroportuaria de la comunidad autónoma afectada, respectivamente.

2. Idéntico requisito se aplicará a cualquier instrumento de planificación que contemple la instalación de aerogeneradores en una zona sometida a una servidumbre de protección frente a la instalación de aerogeneradores para instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto.

3. A los efectos previstos en los apartados 1 y 2, previamente a la aprobación inicial o equivalente del instrumento de ordenación, el organismo competente para su tramitación solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe remitiendo la documentación correspondiente a la aprobación inicial.

4. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planes o instrumentos de ordenación se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

5. Los informes previstos en este artículo tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad de los planes o instrumentos de



ordenación con las servidumbres aeronáuticas y las limitaciones que estas imponen tanto a obstáculos como a actividades. En ellos se podrán establecer las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

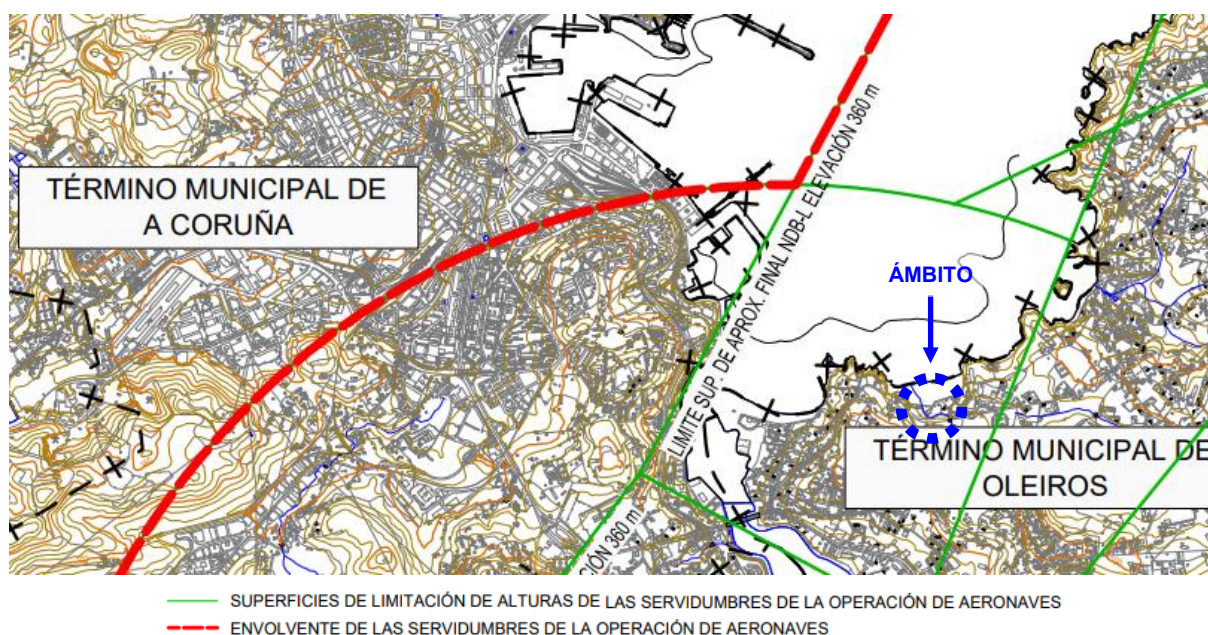
6. El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluidos el informe del Ministerio de Defensa o el de la comunidad autónoma si fueran necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil se entenderá emitido con carácter disconforme.

7. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación de que se trate en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

8. En el caso de servidumbres correspondientes a aeropuertos de interés general o instalaciones radioeléctricas incluidas en planes directores, el informe sobre las servidumbres vigentes formará parte del contenido del informe que haya de emitirse conforme a la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

9. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable.

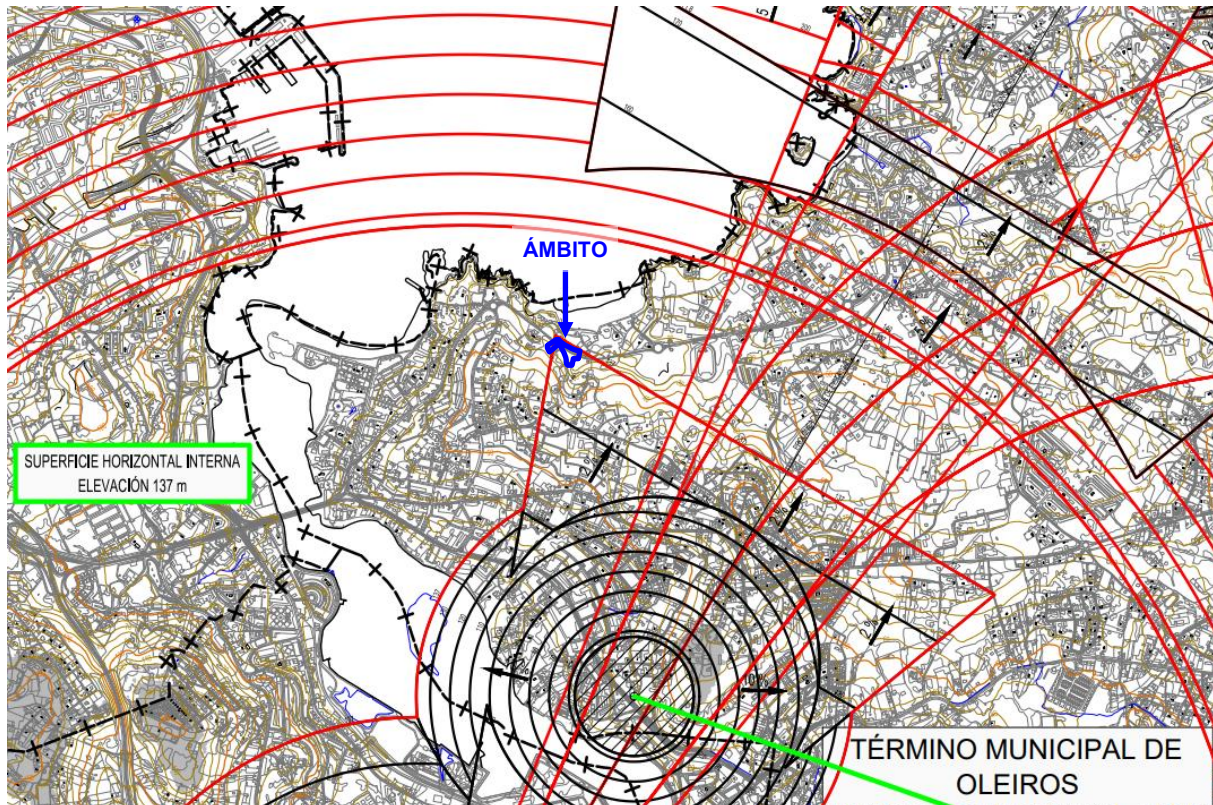
A este respecto hay que establecer que la totalidad del ámbito está afectado por la superficie cónica de las Servidumbres Aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas tanto del Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifica las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña, como las actuales y previsibles delimitadas en el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña aprobado recientemente.



Fuente: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña 2022.



Las líneas de nivel de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. En el ámbito de estudio estas líneas de nivel se sitúan entre los 130-137 m sobre el nivel del mar.



Fuente: servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas. Plan Director. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.

Teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio las cotas del terreno varían entre las cotas +15 y +45 metros sobre el nivel del mar, y que el margen mínimo entre ambas es de 85 metros, hay cota suficiente para el desarrollo propuesto.

Así mismo, el artículo 14 del citado Real Decreto 369/2023 de servidumbres aeronáuticas establece que, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.



Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

#### HUELLA SONORA

El ámbito no se encuentra afectado por la huella sonora vinculada al aeródromo.

Oleiros, junio de 2025

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez