

01.MX MEMORIA JUSTIFICATIVA

03.2.ANX SEC ANEXO II. INFORME JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

ÍNDICE

1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL 1

2. NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE COSTAS 6

3. NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE AGUAS 10

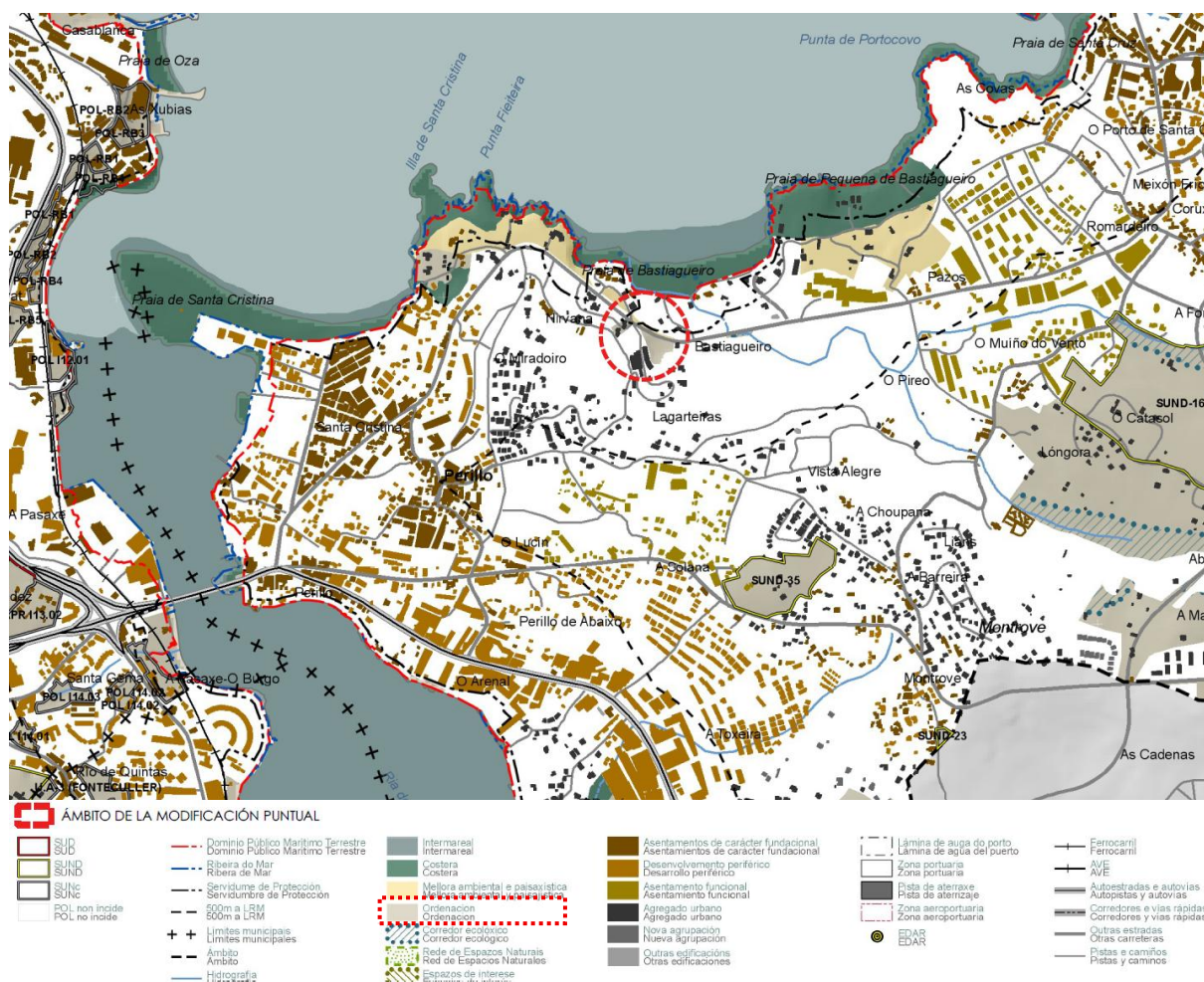
4. NORMATIVA SECTORIAL AERONÁUTICA 11

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. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

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).

El POL clasifica los terrenos incluidos en la modificación como áreas continuas de ordenación. Se trata de áreas próximas a la costa o situadas en terrenos de transición del frente litoral en las que pueden encontrarse asentamientos ligados visual o funcionalmente a los paisajes litorales. El ámbito se encuentra frente a la playa de Bastiagueiro, rodeado de suelo urbano consolidado (donde el POL no tiene incidencia) y visualmente ligado al paisaje litoral, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Fuente: Planos de información. PINF_11POL

La ordenación propone reconocer el carácter urbano de las parcelas incluidas en el ámbito de la Modificación, dando respuesta a las necesidades de los vecinos residentes. La ordenación contiene dos zonas diferenciadas: una zona residencial edificada desde 1976 (al oeste) y otra dotacional (al este del ámbito).

En la zona oeste del ámbito, donde se encuentran las dos edificaciones de vivienda colectiva ejecutadas en 1976, se aplica la Ordenanza 7 de conservación del aprovechamiento. Esta elección

responde la necesidad de reconocer la realidad existente. Esta ordenanza permite el mantenimiento de los parámetros edificatorios existentes, habilitando únicamente intervenciones de conservación, reparación o mejora que no impliquen ampliaciones ni incremento del aprovechamiento, lo que resulta coherente con los principios de contención, eficiencia y sostenibilidad del planeamiento urbano.

En lo que respecta a la zona este del ámbito, destinada a acoger un equipamiento, dada la singularidad del emplazamiento y las exigencias particulares derivadas de su proximidad al borde litoral, es necesario establecer una ordenanza específica denominada BAST-1. Esta parcela se sitúa en una posición privilegiada desde el punto de vista visual y paisajístico, orientada hacia la playa de Bastiagueiro y próxima a espacios abiertos de uso público y natural. Por tanto, la nueva ordenanza BAST-1, permite establecer condiciones edificatorias específicas y ajustadas a su entorno.

Artículo 37. Ordenación, apartado a):

“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.”

La ordenación propuesta favorece la relación del ámbito con los espacios de valor natural más próximos, más concretamente, con la playa de Bastiagueiro. La nueva ordenanza BAST-1 establece la necesidad de estudiar la relación visual del nuevo equipamiento con la playa y la obligación de preservar las perspectivas hacia el mar.

Artículo 37. Ordenación, apartado b):

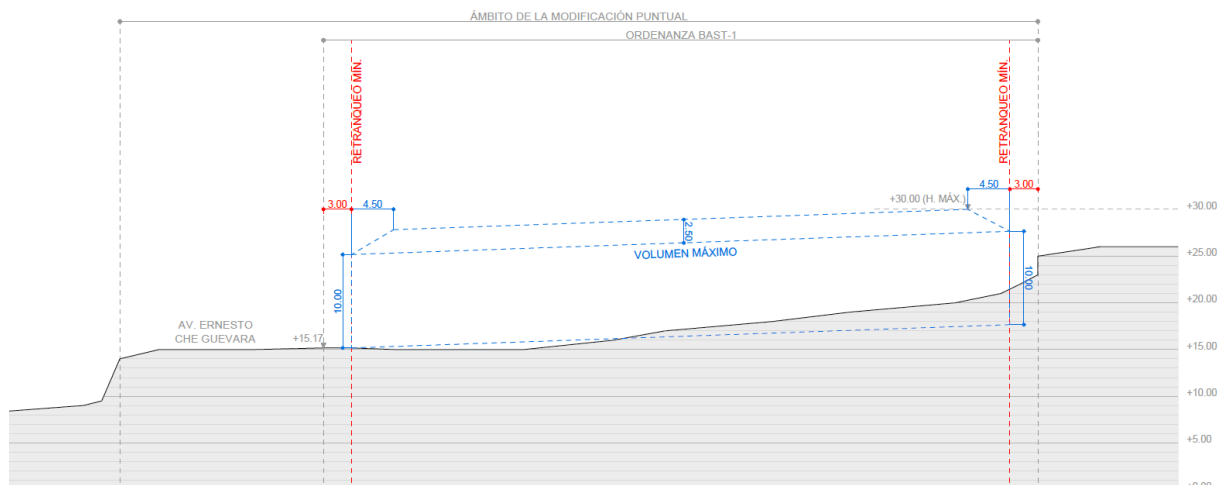
“Preservar, en la medida de lo posible, el fondo escénico de los paisajes litorales constituido por las laderas expuestas al mar libres de edificación.”

En cumplimiento de lo establecido en el apartado b) del artículo 37 de la normativa del POL, uno de los principios que orientan la presente propuesta de ordenación es el de preservar, en la medida de lo posible, el fondo escénico de los paisajes litorales, especialmente en aquellas zonas donde las laderas expuestas al mar se mantienen libres de edificación.

El cuidado de la composición edificatoria contribuye a mantener la continuidad del perfil del terreno, evitar la interrupción de las visuales hacia el mar y conservar la percepción unitaria del paisaje litoral. La preservación de estas superficies libres es, por tanto, esencial para garantizar la calidad paisajística del entorno y minimizar el impacto visual del desarrollo urbano. Por ello, no se alterarán las edificaciones existentes en el ámbito (zona residencial edificada), permitiendo únicamente la conservación de su volumen y aprovechamiento urbanístico.

En la propuesta de ordenación se plantea una intervención respetuosa con la morfología existente y coherente con los valores paisajísticos del entorno. En este sentido, la zona oeste del ámbito, donde se ubican las edificaciones residenciales existentes, no experimenta alteración en su composición edificatoria, ya que se limita a conservar su configuración actual en virtud del régimen aplicable de la Ordenanza 7, sin incremento de volumen ni de aprovechamiento.

Por su parte, en la zona dotacional situada al este del ámbito, se establece expresamente que la ocupación máxima permitida de la parcela será del 50%, con especial atención a la incorporación de arbolado lineal en los límites colindantes en la parte restante. Además, se regula la volumetría máxima admitida estableciendo una sección adaptada a la topografía particular de la parcela.



Estas medidas tienen como objetivo mitigar el impacto visual de los muros perimetrales existentes, correspondientes a los sótanos de aparcamiento de las parcelas residenciales adyacentes, actualmente visibles desde el interior del ámbito. A continuación, se muestra una imagen de la zona:



Fuente: Elaboración propia.

La plantación de arbolado a lo largo de dichos linderos permitirá generar una pantalla vegetal que suavice la percepción visual de estos elementos constructivos, contribuyendo así a una integración más

armónica con el fondo escénico, procurando siempre su protagonismo. Y la adaptación al terreno de la nueva edificación impedirá la aparición de elementos distorsionadores del fondo escénico.

Por tanto, estas medidas indican de manera positiva en la percepción del paisaje litoral, y no solo responde a una voluntad de conservación estética, sino que constituye una medida fundamentada en criterios técnicos y ambientales, los cuales refuerzan la coherencia territorial y paisajística del planeamiento. Su incorporación a la ordenación propuesta garantiza un desarrollo respetuoso con el medio y compatible con los valores que definen la identidad paisajística del litoral gallego.

Artículo 37. Ordenación, apartado c):

“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.”

El ámbito se encuentra rodeado por suelo urbano consolidado, por tanto, la inclusión del ámbito dentro de dicha clase de suelo favorece la compacidad del núcleo urbano, evitando la dispersión y difusión en otras zonas fuera del núcleo de Bastiagueiro. Como consecuencia de su posición de centralidad dentro del núcleo urbano, la conectividad del ámbito está garantizada.

Artículo 37. Ordenación, apartado d):

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

La ordenación también comporta un “desarrollo sostenible” en sus tres vertientes; ambiental, social y económica de acuerdo con el apartado d):

- Ambiental: La conservación de las edificaciones existentes -en lugar de imponer su demolición o sustitución-, favorece el aprovechamiento de recursos ya implantados, como las viviendas presentes en el ámbito, lo que a su vez reduce la huella ecológica de la actuación. Además, se habilita la posibilidad de realizar pequeñas obras de reparación y consolidación, que permiten alargar la vida útil de los inmuebles sin alterar el equilibrio del entorno ni comprometer recursos públicos o privados innecesarios.
- Social: La aplicación del régimen de conservación permite garantizar la continuidad de los derechos de los vecinos que residen en el ámbito desde 1976, los cuales forman parte de esta comunidad residencial consolidada y plenamente integrada en la estructura urbana del municipio. Reconocer y mantener estas edificaciones implica respetarlas y asegurar su permanencia en condiciones de legalidad y sin generar incertidumbre jurídica. Se trata, por tanto, de una solución respetuosa con el principio de cohesión social y con el derecho de los ciudadanos a desarrollar su vida en un entorno estable y ordenado.
- Económica: Asimismo, la aplicación de esta ordenanza autoriza la ejecución de obras menores de conservación, reparación y consolidación, siempre que no se altere el volumen edificado ni se incremente el aprovechamiento urbanístico, lo cual resulta plenamente

coherente con los objetivos de la presente Modificación. En este sentido, se trata de una figura urbanística que protege la situación jurídica consolidada de los inmuebles, a la vez que evita trasladar a los vecinos cargas económicas desproporcionadas o innecesarias, en coherencia con la finalidad de preservar la estabilidad de las edificaciones existentes.

Por tanto, desde esta perspectiva económica y de gestión pública, debe subrayarse que la solución propuesta no comporta cargas para el Ayuntamiento, ni en términos de urbanización ni de dotación de servicios, por cuanto se trata de un ámbito ya consolidado, provisto de la totalidad de las infraestructuras básicas (acceso viario, redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones), sin requerir intervenciones adicionales ni afectación al erario municipal.

En consecuencia, la aplicación de la Ordenanza 7 constituye una solución técnicamente adecuada, viable económicamente y ambientalmente sostenible, que permite compatibilizar la conservación de la realidad edificatoria existente con la adaptación del planeamiento a las condiciones actuales del entorno, en línea con el principio de eficiencia.

Artículo 37. Ordenación, apartado 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.”

Por un lado, la ordenanza BAST-1, aplicada en la zona dotacional, establece las limitaciones de volumen y ocupación de la parcela necesarias para asegurar la adecuación de la escala, la tipología y la disposición del edificio al carácter identitario del lugar, asegurando su integración en el entorno.

Para ello, se ha establecido una ordenanza específica de equipamiento, que define una edificabilidad máxima de 0,3 m²/m² y una ocupación máxima del 50%. La altura máxima de edificación está limitada a 10 metros, sin superar la cota +30.00m.

Además, se trata de una zona con un gran desnivel que desciende hacia el lindero norte (avenida Ernesto Che Guevara y playa de Bastiagueiro) desde la cota +25.50 metros en el extremo sur hasta la cota +15.00 metros en el viario municipal al norte, esto es, un desnivel de aproximadamente 10 metros. Por tanto, se dispone la necesidad de estudiar detalladamente la topografía para asegurar la correcta implantación de la nueva edificación, garantizando la puesta en valor las perspectivas visuales hacia la playa de Bastiagueiro y la visibilidad de la zona.

Por otro lado, la aplicación de la Ordenanza 7 (de conservación del aprovechamiento) en la zona residencial no genera nuevos desarrollos urbanísticos, sino que se limita a reconocer la realidad existente. De este modo, se conserva la tipología edificatoria de vivienda colectiva existente en el ámbito y su entorno más próximo. Se trata de edificaciones de bloques escalonados que se adaptan a la topografía accidentada y a los grandes desniveles presentes en toda la zona.

2. NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE 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.

La zona de influencia contempla una distancia de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. Respecto a la zona de influencia, el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, establece lo siguiente.

Artículo 30

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

La Modificación propuesta establece las medidas necesarias para evitar la formación de nuevas pantallas arquitectónicas, ya que en su ámbito se prevé la siguiente ordenación:

- Zona residencial:

Esta zona, edificada desde 1976, contiene dos edificios aislados de vivienda colectiva en tipología de bloque. La presente modificación propone adaptar la ordenación de esta área a la realidad existente, mediante la aplicación de la ordenanza 7, de conservación de aprovechamiento, la cual se aplica a edificaciones con licencia previa al Plan General Municipal de Ordenación (2014), que no encajan en las ordenanzas tipo ni se consideran fuera de ordenación.

La inclusión de ambas edificaciones bajo el régimen de la Ordenanza 7 no implica en ningún caso una intensificación de los usos o parámetros urbanísticos, sino que se limita a reconocer jurídicamente una realidad consolidada.

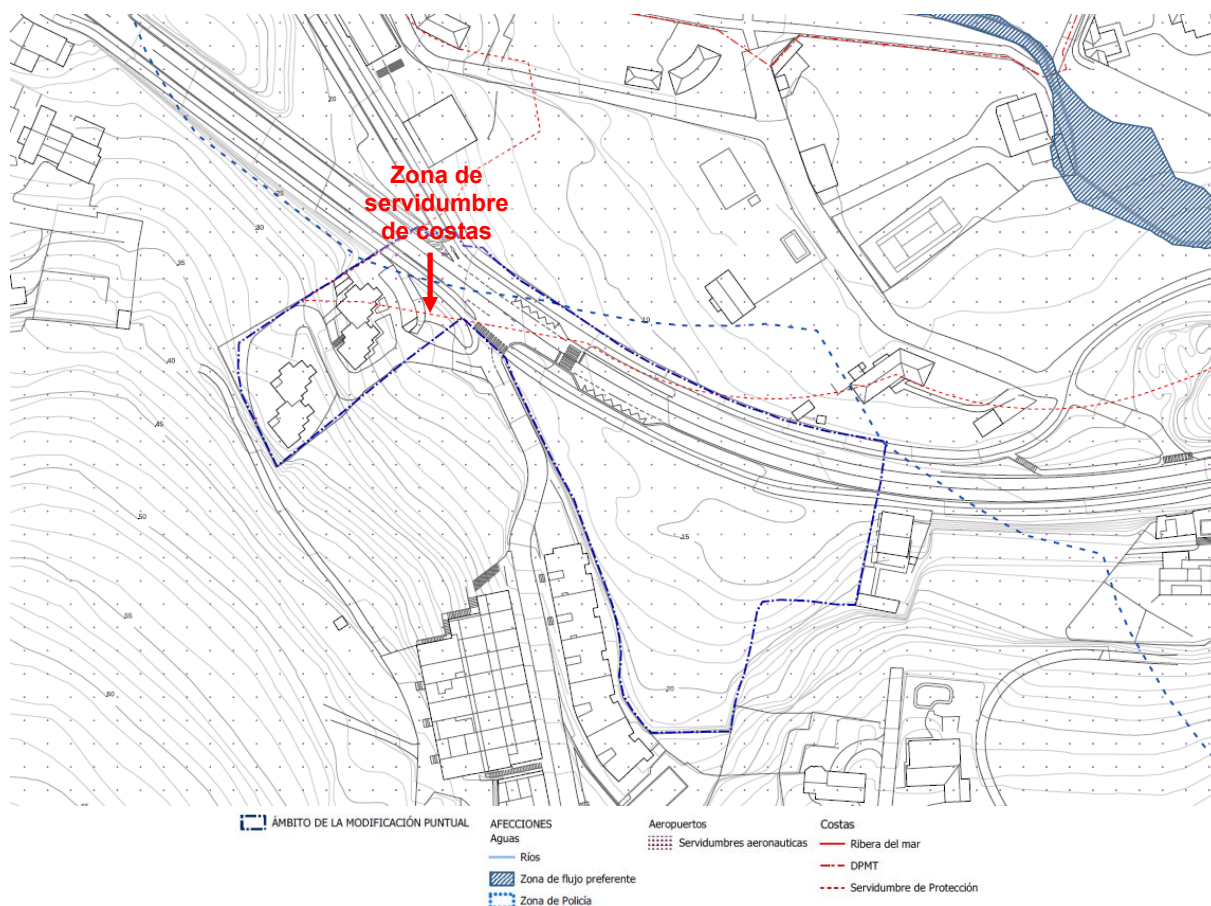
Se prohíbe el aumento de volumen y aprovechamiento inicial, y además tampoco permite nuevas divisiones ni cambios de uso que aumenten el aprovechamiento, por lo que se mantiene la estética del conjunto de la fachada marítima y se evita la aparición de nuevas pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes.

- Zona dotacional:

En esta zona resultará de aplicación la nueva ordenanza BAST-1, una ordenanza de equipamiento específica para el ámbito, que recoge las medidas necesarias para garantizar correcta la integración de la nueva edificación, tiene en cuenta su situación próxima al borde litoral e impide la acumulación de volúmenes.

La ordenanza establece una edificabilidad máxima de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, un retranqueo perimetral mínimo de 3 metros y una ocupación máxima del 50% de la parcela. La altura máxima de la edificación se fija en 10 metros, sin superar en ningún punto la cota +30.00m. De este modo, se evita la formación de pantallas arquitectónicas.

Además, el presente documento incorpora medidas y recomendaciones para reducir el impacto visual tienen sobre la fachada marítima que los muros de contención que recorren el perímetro de esta zona (por la parte sur-suroeste). Entre ellas, la plantación de arbolado o la preservación de las perspectivas visuales abiertas hacia la playa de Bastiagueiro.



Fuente: Elaboración propia. PINF_04IOT_AFEC.

Por otro lado, una pequeña zona al norte del ámbito se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección. Respecto a la servidumbre de protección, los artículos 23, 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, establece lo siguiente:

Artículo 23.

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.
3. En las márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas la extensión de esta zona podrá reducirse por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga.

Artículo 24.

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.
2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 25.

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:
 - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
 - f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.
2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.
3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbres correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo

previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

(...)

En el ámbito de la Modificación únicamente una parte de la parcela catastral 001201300NH59G se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección. Dicha parcela, de 822 m² de superficie, contiene un edificio de vivienda colectiva edificado en 1976.

La disposición transitoria 4 de la misma Ley establece una serie de reglas para aquellas edificaciones construidas al amparo de licencia municipal (como es el caso de la presente edificación), en la zona de servidumbre de protección, permitiendo las obras de reparación y mejora de la edificación, así como el mantenimiento de la misma, siempre que no suponga un aumento del volumen, altura ni superficie de la construcción existente. En este sentido, la ordenanza prevista en el presente documento para esta zona es la 7, de mantenimiento de aprovechamiento, la cual precisamente contempla el mantenimiento de la volumetría legalmente materializada, cumpliendo así con la prescripción de costas.

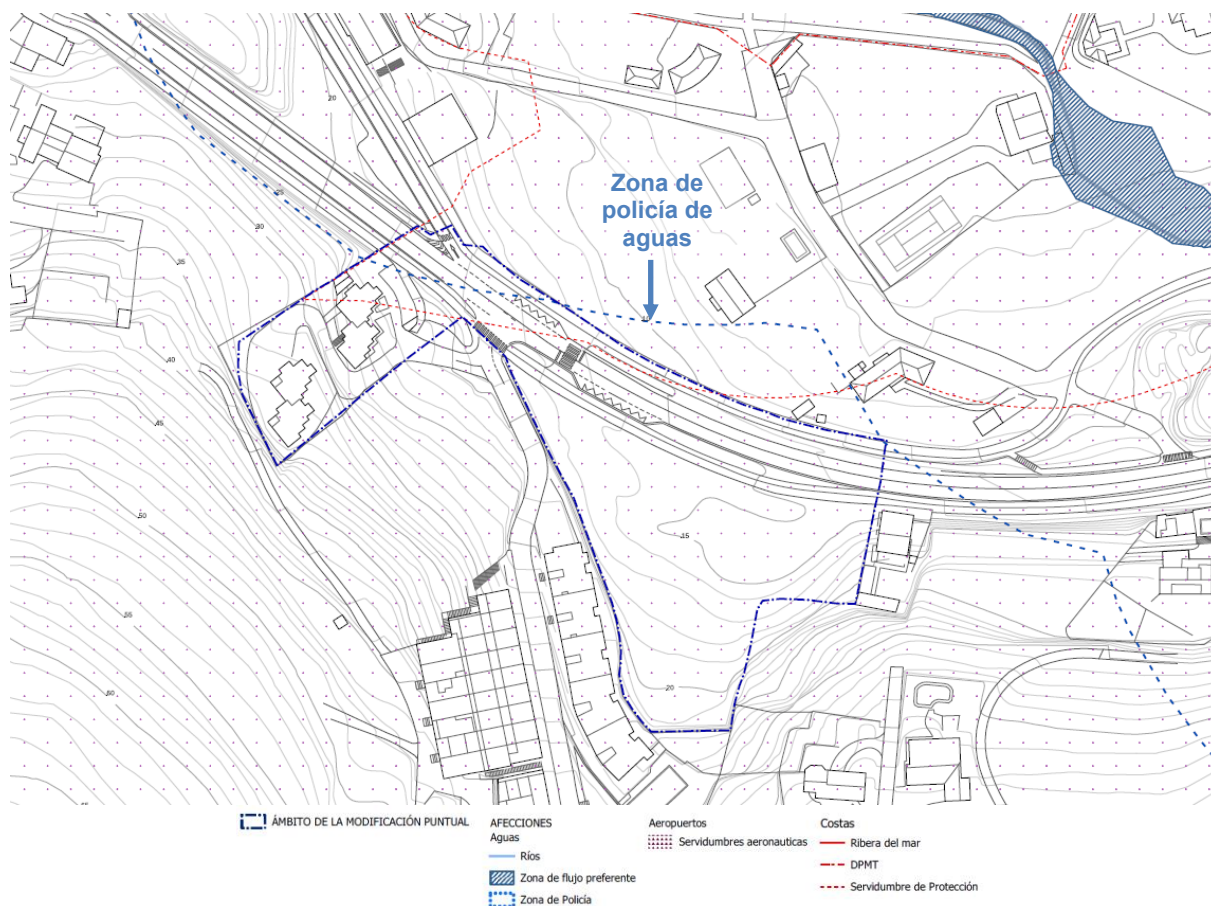
El artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, establece que la servidumbre de acceso público y gratuito al mar recae sobre los terrenos colindantes o contiguos al DPMT. El ámbito de la modificación se encuentra incluido en la zona de influencia en su totalidad y parcialmente dentro de la servidumbre de protección. Sin embargo, no es colindante ni contiguo al DPMT.

Igualmente, la totalidad del frente del ámbito de trabajo limita con un sistema general viario de titularidad municipal (av. Ernesto Che Guevara), garantizando el acceso público y gratuito al mar de la circulación peatonal, rodada y ciclista.

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)

3. NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE AGUAS

El extremo norte del ámbito se encuentra dentro de la zona de policía. Se trata de una pequeña zona de viario público correspondiente a la avenida Ernesto Che Guevara, para la cual se mantiene el uso existente en la actualidad. Asimismo, cualquier actuación realizada en esta zona deberá contar con la autorización de Aguas de Galicia.



Fuente: Elaboración propia. PINF_04IOT_AFEC.

4. NORMATIVA SECTORIAL AERONÁUTICA

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.

En el ámbito de estudio estas líneas de nivel se sitúan entre los 130-137 m sobre el nivel del mar. 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.

Cualquier emisor radioeléctrico o dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del citado Decreto 584/1972.

Por último, hay que indicar que, conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas), medios necesarios para la construcción (grúas y similares) o plantación, requerirá previo acuerdo favorable de la AESA.

Oleiros, junio de 2025

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez