



FECHA:

DESTINATARIO



NUESTRA/REF: PLA01/06/15/0001  
PLA02/02

AYUNTAMIENTO DE ARES  
15624 ARES (A CORUÑA)



ASUNTO

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

Con fecha **17 SEP 2013** esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Ares remite a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Galicia, el expediente arriba referenciado. Sobre el mismo se emite el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.1 de la Ley 22/1988 de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral.

La documentación, suscrita en mayo de 2013 por el Ingeniero de Caminos Ángel Delgado Cid, se presenta sin diligenciar, haciendo constar que se trata de un documento previo a su aprobación inicial; y se compone de Memoria Justificativa, Normativa Urbánística, Catálogo, Estudio del Medio Rural, Informe de Sostenibilidad Económica, Estrategia de Actuación y Estudio Económico, Informe de Sostenibilidad Ambiental, Anexos, y Planos.

Según se indica en el documento, el Plan General de Ordenación Municipal se redacta a fin de dar respuesta a las nuevas demandas de la sociedad, favoreciendo el desarrollo cultural, económico y social del municipio, así como su potencial natural, todo ello adaptado a las vigentes leyes estatales y autonómicas en materia de urbanismo.

En fecha 12-06-2006, este Centro Directivo emitió un informe sobre Plan General de Ordenación Municipal de Ares, con una serie de observaciones a tener en cuenta en la documentación.

El análisis y estudio de la documentación remitida y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El municipio de Ares cuenta con los expedientes de deslinde siguientes:

- DL-215-LC (O.M. 15-03-2004), desde punta Curveiro, en el límite con Fene, hasta punta Avarenta.
- DL-131-LC (O.M. 4-04-2001), desde punta Avarenta hasta el límite con Mugar dos.



En los Planos se dibuja la ribera del mar, la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección. En el señalamiento de estas líneas se observan una serie de errores o deficiencias, destacando entre otros los siguientes:

- En la zona de la playa O Xuncal se dibuja una ribera del mar inexistente, dado que coincide con la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre. Por lo tanto también debe dibujarse en este tramo la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección con una anchura de 20 metros.
- En punta Sardineiro y en la zona de Modias, existen errores en la representación de la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre.
- En los tramos de la ensenada de Chanteiro, punta Augamexa, punta da Pena y playa da Campa, se observan algunos errores en la representación de la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección.

Estos errores o deficiencias deberán subsanarse en los Planos con arreglo a los datos que, previa petición, facilitará la Demarcación de Costas en Galicia. Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas de ribera, deslinde y servidumbre, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

2. Los terrenos de dominio público marítimo-terrestre se clasifican como suelo rústico de protección de espacios naturales y sistema general portuario.

La zona de servidumbre de protección se clasifica como suelo rústico de protección con las categorías de espacios naturales, costas, infraestructuras, aguas, paisajística, y patrimonio, entre otras, y como suelo urbano en los núcleos de Ares y Redes.

3. En el artículo 63 de la Normativa Urbanística se recogen las limitaciones de la Ley de Costas para las servidumbres de protección y de tránsito, y la zona de influencia, señalando además que *"las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre de protección, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988"*.

Asimismo, en el artículo 84 de la Normativa Urbanística, se indica para el suelo rústico de protección de costas que en la franja de terrenos situada a menos de 100 metros desde el límite interior de la ribera del mar se estará a lo establecido en la Ley de Costas, y que la utilización del dominio público marítimo-terrestre se remitirá a lo especificado en el Título III del citado texto legal.

No obstante lo anterior, y a fin de evitar interpretaciones que pudieran inducir a error, deberán recogerse explícitamente, tanto en la documentación gráfica como en la escrita, y para cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística, al menos, las limitaciones de la Ley de Costas siguientes:



- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
  - Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
4. Los cinco sectores de suelo urbanizable, cuatro de uso residencial (SUND 1 a 4) y uno de uso industrial (SUNDI), se encuentran afectados parcialmente por la zona de influencia de 500 metros, por lo que deberá justificarse de forma explícita lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas, de tal manera que la densidad de edificación ( $m^2/m^2$ ) de los terrenos de los sectores afectados por dicha zona de influencia no debe ser superior a la densidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable no delimitado de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector por su superficie, y divididos entre la superficie total del suelo urbanizable no delimitado del municipio.
5. En el Catálogo de Patrimonio Arqueológico, Histórico-Artístico y Etnográfico, existen elementos que se localizan tanto en terrenos de dominio público marítimo-terrestre como en servidumbre de protección. Por lo tanto, en cada una de las fichas de los elementos catalogados que se encuentren afectados por las determinaciones de la Ley de Costas, deberá recogerse al menos que, en cualquier caso, las edificaciones e instalaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.
6. En los apartados 6.2.1.5 y 6.2.2.3 de la Memoria Justificativa, se plantea la redacción de Planes Especiales de las Fachada Marítimas de los núcleos de Ares y Redes, para la autorización de nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección.

Tal como establece la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, en caso de pretender llevar a cabo las citadas actuaciones edificatorias, deberá justificarse la delimitación de los tramos de fachada marítima, de acuerdo con sus características físicas, volumétricas, morfológicas y tipológicas, que se remitirán a la redacción de Planes Especiales que contendrán la justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en la citada Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.



- b) Que existe un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificadas o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

En cualquier caso, dichos Planes Especiales deberán remitirse a este Centro Directivo, a través de la Demarcación de Costas en Galicia, para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.

- 7. Con respecto al Plan Especial de Dotaciones en Chanteiro (PE-3), que incluye terrenos afectados por la zona de servidumbre de protección de 100 metros de anchura, se señala en el apartado 8.4 de la Memoria Justificativa que se propone como complemento a los proyectos de esta Dirección General para la recuperación de la senda y borde litoral de la playa de Chanteiro.

Dicho Plan Especial deberá contener las limitaciones de la Ley de Costas para la zona de servidumbre de protección y lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. En todo caso, el citado Plan Especial deberá remitirse a este Departamento, a través de la Demarcación de Costas en Galicia, para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.

En consecuencia, una vez sea tenido en cuenta lo señalado en el cuerpo del presente escrito, el expediente corregido, completo, diligenciado, y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Galicia, para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley 22/1988 de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL AREA DE  
PLANEAMIENTO

  
José Mª de Miguel Carpintero