

TÍTULO I. PRESENTACIÓN.

DESARROLLO DE LOS TRABAJOS DE REVISIÓN DEL PGOM DE FENE.

1.0. - Presentación. Contenido del documento de Revisión. Contenido de la Memoria.

Se redacta y presenta este texto de la 2ª Revisión del Plan General de Ordenación Municipal (reiniciada en 1998 y aprobada en 2002) para revisar, en los términos contenidos en las leyes, el planeamiento urbanístico del municipio de Fene. En Fene se redactó su Plan General de Urbanismo en 1975 y en 1985 se revisó por primera vez. Ésta de 2002 es, pues, la segunda vez que el Municipio somete a Revisión sus instrumentos urbanísticos.

Esta 2ª revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Fene ordena integralmente el término municipal, clasificando el suelo para establecer el régimen jurídico correspondiente y definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada.

Como cuerpo legal la 2ª Revisión se articula atendiendo a lo referido en el art. 17 de la Ley del Suelo de Galicia (LSG) en la que se determina que un Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) ha de desarrollar los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos. Justificación pormenorizada.
- b) Estudio del medio rural.
- c) Planos de Información.
- d) Planos de ordenación urbanística.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Programa de actuación.
- g) Estudio Económico y financiero.

a) Memoria justificativa (justificación pormenorizada). Como componente del texto de Revisión del Plan el contenido de este documento de *Memoria* de adapta a lo referido en el art. 38 del Reglamento de Planeamiento (RP) estableciendo las conclusiones de la información urbanísticas, analizando las distintas alternativas posibles y justificando el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo, si bien lo referido a las características que define como "naturales" del territorio se contemplan más específicamente en el documento de Estudio del Medio Rural (art. 10.3 LSG).

A efectos de su organización interna el documento de Memoria se estructura en 5 títulos, uno introductorio, los dos centrales en los que se atienden a los contenidos referidos en el RP, un título de estudios parciales y datos complementarios anejos y, finalmente, un último título en el que se refleja el resultado de proceso de participación:

- Título I: Presentación.
- Título II: Memoria informativa.
- Título III: Memoria descriptiva.
- Título IV: Documentos anejos.
- Título V: Memoria de participación.

b) Estudio del Medio Rural.

El contenido de este documento que señala la nueva Ley del Suelo de Galicia de 1997 ya había sido recogido en las fases iniciales de estudio para la redacción de este documento de Revisión realizadas entre los años 1993 y 1994. No obstante se ha realizado para esta entrega documental una nueva redacción en la que se incluyen referencias a las nuevas determinaciones que para este estudio marca la Ley. Las que se refieren a las delimitaciones de los Núcleos de Suelo Rural y a los Suelos Rústicos.

c) Planos de Información.

Entregado como parte del conjunto documental que se presentó como INFORMACIÓN Y AVANCE en 1994. Ha sido suplementado con información gráfica que se aporta como adenda a este documento.

d) Planos de Ordenación Urbanística.

Se componen de dos planos:

- Plano de Clasificación, Estructura General y Usos Globales del Término Municipal. Realizado sobre base cartográfica a escala 1:5000.
- Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable. Realizado sobre base cartográfica a escala 1:1000.

e) Normas Urbanísticas.

Debido a lo extenso de este documento se ha subdividido en tres volúmenes que se encarpentan de modo independiente aunque formen entre sí un único texto:

- Normas Urbanísticas: Textos Escritos (subdivididos en 5 cuadernillos o libros).
- Normas Urbanísticas: Fichas de las Áreas de Planeamiento Específico (APE)
- Normas Urbanísticas: Fichas de los elementos incluidos en Catálogo.

f) Programa de Actuación.

g) Estudio Económico y Financiero.

1.1. - Justificación de la Revisión del Plan General de Fene. Conveniencia y oportunidad.

Los Planes Urbanísticos se revisan por su propia naturaleza. Una breve ojeada a la historia del Urbanismo en Fene tendrá la doble consecuencia de, por un lado poner en evidencia la constancia del mecanismo de "Revisión" en el planeamiento municipal y, por otro revelar en qué medida los problemas importantes tardan en ser resueltos pero que finalmente lo son. El urbanismo es una mirada al futuro con los ojos entornados.

En Fene ya se elaboró un primer PGOU en 1975. Este Plan General se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de Septiembre de 1975, que establecía una serie de requisitos y condiciones: Adaptación a la Ley del Suelo que se acababa de publicar en esos años (5 de Mayo de 1975), la compatibilización con el Plan Comarcal Ciudad de las Rías, que no llegará a aprobarse, adaptación a la Ley de Carreteras, revisión del trazado de la Autopista del Atlántico, y algunas precisiones de menor orden en cuanto alturas y delimitaciones.

En Fene también se elaboró una primera Revisión de aquel PGOU en 1985. El Plan del 75 había sido elaborado en un tiempo histórico-económico distinto y era incompatible con los parámetros de la convivencia en democracia, y aunque se intentó adaptarlo a la nueva ley mediante la redacción de un "amplio" Estudio de Detalle en 1979, no llegó a aprobarse definitivamente porque la Comisión Provincial de Urbanismo lo consideró "como una Modificación del Plan". En consecuencia se iniciaron los pasos para la redacción de un documento de Revisión del Plan General.

El concurso para su redacción se hace público en mayo de 1980 y se adjudica en Octubre del mismo año. Es el Plan de la Democracia en Fene. Objetivo primordial es la definición de derechos y deberes asignados a la propiedad del suelo y el establecimiento de límites al aprovechamiento y de las obligaciones y cargas que conlleva el fenómeno urbano. Es el plan sobre los fundamentos del urbanismo y del establecimiento del comportamiento dentro de la Ley como un bien. Es el Plan que restablece de la convivencia en el Derecho.

Las demandas municipales que se llamaban "bases municipales" para la Revisión, se plasman en los puntos principales del concurso y se centran en los siguientes aspectos:

- En el aspecto instrumental: corregir la falta de publicidad habida en el proceso de redacción del Plan del 75, el incumplimiento del Programa, el incumplimiento de las condiciones de aprobación que impusiera la C.P.U.

- En el modelo de asentamiento: la atención a la estructura parroquial del Municipio, la demanda de propiciar el reequilibrio entre parroquias y la atención especial a las parroquias más periféricas y rurales.

- En el tejido productivo: se detecta la falta de suelo industrial específico que pudiera complementar a Astano y contribuir al equilibrio en los momentos en que las crisis industriales pudieran alterar la estructura productiva de la comarca. Demanda de polígonos industriales.

- En las infraestructuras: las demandas municipales se centran en prestar atención al fenómeno de la Autopista, la inadecuación del viario municipal para la vida contemporánea.

- En el medio físico: la atención específica al medio natural, el medio ambiente, las playas, las riberas, las masas forestales.

- En el medio construido: catálogo y preservación de los elementos construidos de interés.

Atendiendo a lo requerido la primera Revisión del Plan se redactó, se aprobó en Octubre de 1985 y ha podido conducir con orden el conjunto de fenómenos concernientes a la construcción del ámbito municipal durante los últimos 15 años.

1.1.1.- Crítica al Plan 85.-

La Revisión de 1985 del Plan General de Ordenación Urbana de Fene fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 4 y 5 de octubre de 1985 imponiendo algunas correcciones formales a su texto. Aunque no revestían especial significación es el momento, en esta segunda Revisión, de dar solución a aquellas demandas.

La gestión del Plan durante 15 años permite además detectar en él algunas deficiencias e inexactitudes que la segunda Revisión que ahora se presenta pretende corregir.

En el documento de Avance presentado en 1994 se hacía una somera síntesis de las consecuencias del proceso de información y toma de datos previa a su redacción.

En el transcurso de los años de vigencia de la Revisión del 81, han podido encauzarse adecuadamente los fenómenos edificatorios en Fene, a la vez que iban cumpliéndose paulatinamente sus objetivos más genéricos.

- Refuerzo de la estructura territorial de concentración - dispersión. Siendo el núcleo urbano denso el receptor del mayor incremento demográfico con construcciones de tipología adecuada a fenómenos urbanos y construcción de dotaciones de ámbito municipal y supramunicipal.

Los suelos suburbanos siguen siendo un fuerte potencial del mercado de la vivienda unifamiliar gracias al atractivo medioambiental y a la extensión del fenómeno de la reurbanización de esos suelos urbanos de densidad media-baja.

No es desdeñable el fenómeno de la vivienda rural en suelo no urbanizable con características morfológicas específicas y menores demandas de esfuerzo inversor público en infraestructuras y servicios.

- Se cumple el objetivo básico del programa de actuación de la Revisión del 81 de generalizar la reurbanización por parroquias de los suelos urbanos, si bien esa dispersión ha consumido recursos que empiezan a ser más necesarios en el núcleo urbano denso de San Valentín- Fene- Perlío.

- La normativa urbanística y las ordenanzas se han mostrado eficaces y suficientes. No obstante, alguna indefinición geométrica en la ordenanza de manzana cerrada e imprecisiones en las determinaciones de Suelo Urbano Lineal Mixto, ha producido la aparición de fenómenos no previstos, como la aparición de entreplantas comerciales y adosamiento en medianera en residencia multifamiliar respectivamente.

- El planeamiento posterior ha tenido un escaso grado de desarrollo en lo previsto por el Plan, S.U.N.P. en Centieiras y Unidades de Actuación, y sin embargo, han aparecido importantes actuaciones que la Revisión del 81 no contemplaba, como el área industrial de Vilar do Colo, o el trazado previsto en el estudio informativo de la Autovía, que han debido resolverse con modificaciones específicas.

Los requerimientos del Ayuntamiento para la redacción de la segunda Revisión quedaban reflejados en las bases para el concurso para la adjudicación de los trabajos de redacción en las que el Ayuntamiento expresaba sus demandas:

Serán de especial relevancia los aspectos relativos al conocimiento de la demografía en un entorno comarcal de Fene dentro de la Ría de Ferrol.

Se potenciarán la defensa y el control medioambiental, de los valores paisajísticos y de los recursos naturales.

Especial significación tendrá la adecuación entre morfología territorial y la tipología urbana y no urbanizable siempre dentro de la perspectiva de la calidad de vida y ambiental como objetivo fundamental.

Una vez iniciados los trabajos de recopilación de información y primeras síntesis de contenidos pudieron acotarse los que, en opinión del equipo redactor de esta segunda Revisión, serían sus principales argumentos y que fueron trasladados a los distintos documentos de Avance, discutidos con los representantes municipales y hechos públicos:

Se detecta la existencia de un medio ambiente en buen estado.

Se recogerán e incluirán tanto el planeamiento urbanístico como las realizaciones estructurales sobrevenidas.

En las determinaciones de la primera revisión se detecta una dificultad de gestión en las Unidades de Actuación que, o mal planteadas, o inadecuadas a las expectativas reales de los vecinos no acaban de materializarse.

Se puede detectar la inexistencia de un proyecto de morfología urbana concreta. No se ha planteado como un fin específico la consecución de una determinada escena urbana.

Se detectan tanto la posibilidad como la decisión de definir una vocación de Capitalidad Subcomarcal tanto para el conjunto de municipio en cuanto a dotaciones y comunicaciones como para el núcleo urbano más denso, formado por las parroquias de San Valentín, Fene y Perlío, en lo que concierne a los servicios urbanísticos.

Finalmente, y como consecuencia de todo ello, en Fene se está elaborando, casi 25 años después de su primera redacción, y 15 después de su primera Revisión, esta "segunda" Revisión del planeamiento urbanístico municipal. El gran caudal de esfuerzo colectivo acumulado en la convivencia urbanística durante más de 20 años convierte esta tarea, azarosa y ardua en tantos otros lugares, hoy, en Fene, en una continuidad. Es un quehacer que reviste un cierto grado de rutina en la vida municipal el someter a revisión y puesta a punto sus instrumentos urbanísticos.

La alta calidad documental y técnica del Plan vigente, que anticipaba hace ya 15 años modelos de comportamiento y de análisis que aparecen como nuevos en las leyes que ahora se redactan, hará más fácil la transición hacia planeamiento ahora revisado en el nuevo marco legal surgido los últimos 3 años.

La coexistencia fructífera con normas urbanísticas de complejidad creciente es una parte no menor del acervo cultural municipal. El Plan ha conseguido regular la práctica totalidad de los fenómenos de construcción de lo urbano en Fene y los frutos de planear a largo plazo empiezan a percibirse.

Esta confianza en los instrumentos urbanísticos permite a la Corporación plantearse la consecución de un nivel de excelencia mayor. Los comportamientos extensivos, más generales, están ya bien establecidos y es el momento de profundizar en lo intensivo, de fijarse la consecución de un ambiente urbano específico. Este será el plan de la "calidad" urbana en Fene.

1.1.2.- Conveniencia.-

Se entiende por lo conveniente lo que deviene de las razones de fondo; las razones espaciales. La presente Revisión recoge las condiciones de la aprobación definitiva de la primera, a la vez que incorpora como propias las modificaciones puntuales realizadas.

Asimismo incorpora como datos de partida el planeamiento de desarrollo y las acciones estructurantes sobrevenidas. Así:

- La programación y la Modificación Puntual del Polígono residencial de Centeiras,
- La Modificación del Plan, la redacción del oportuno Plan Parcial y la construcción de un sector relevante del Polígono industrial de Vilar do Colo.
- La redacción y aprobación del trazado definitivo de Autovía que conectará a Fene con Ferrol por el Norte.
- Por último la reciente inauguración del último tramo que materializa la llegada de la Autopista hasta el término municipal.

Con respecto a la estrategia general, la primera Revisión de 1985 consideraba como prioritaria la reurbanización de amplias zonas destinadas a residencia unifamiliar, apoyando el criterio de descentralización por parroquias. Iniciado en gran parte este proceso, necesariamente dilatado en el tiempo a causa de su extensión y densidad reales, parece ahora conveniente concentrar los esfuerzos en dotar de un carácter urbano de calidad a los suelos urbanos más densos, con búsqueda de espacios para vivienda colectiva, para cuyo mercado el Plan en vigor se muestra insuficiente a la vez que deben encauzarse hacia la consecución de una imagen urbana específica.

Con respecto a la aparición de un nuevo marco legal en los últimos 2 años la Revisión pretende disfrutar en la medida de lo conveniente de las medidas liberalizadoras del Suelo Urbano y del Rústico Apto para Urbanizar, aunque en Fene no existan problemas graves con la cantidad o densidad de los Suelos de este tipo.

Como última reflexión de fondo la 2ª Revisión de 2002 propone un cambio de estrategia en la concepción de los fenómenos que regula el urbanismo: el planeamiento hasta la fecha era extensivo, de calificación de suelo, de fijación de densidades máximas y de establecimiento de los parámetros básicos de la disciplina urbanística. Tras 15 años de vigencia puede darse por consolidado definitivamente ese primer escalón a partir del cual puedan abordarse la transformación interior y la consecución de un ambiente de calidad. Ha llegado el momento de que los proyectos urbanos en Fene tengan como principal objetivo el de la consecución de una escena urbana específica.

1.1.3. Oportunidad.-

Se entienden por oportunas las razones formales; las que tienen una fuerte dimensión temporal.

Como primera causa, aunque no la más importante, es claro que tras 15 años de vigencia se han cumplido sobradamente los plazos para los que el Plan del 85 fue

pensado, en el que como horizonte máximo llegaban a hacerse consideraciones programáticas de hasta 12 años.

También como factor temporal ha de señalarse que la coyuntura económica, con el reciente repunte, permite augurar nuevas iniciativas, y para adaptarse a ellas optimizando sus recursos, es necesario adaptar el vigente Plan a las nuevas necesidades detectadas. El Plan en vigor fue ideado para una comarca en recesión, sumida en una profunda reconversión de sus sistemas productivos. El dato dramático del nº de licencias concedidas en el año 1985, el de aprobación del Plan, da buena medida de lo profundo y de lo devastador de los procesos de adaptación al nuevo marco europeo de desarrollo económico.

El PGOU 1985 fija en el art. 9 de las Normas Urbanísticas las condiciones para la Revisión del Plan. Con respecto al plazo se recuerda que la vigencia de un Plan General es indefinida. No obstante fija los plazos cuatrienales para revisar o modificar las determinaciones del Programa de Actuación señalando que, si como consecuencia de esa revisión se modificase el estatuto del suelo que en el Plan se clasificaba como Urbanizable No Programado, habrían de tomarse las determinaciones y redactar los documentos subsiguientes. Esta situación se produjo al programar en plazo y forma el Suelo Urbanizable No Programado de Centieiras y redactar los documentos de Modificación que fueron requeridos.

Con respecto a la aparición de causas que pudieran motivar la Revisión el Plan señala también las que considera suficientes. Aunque no se han producido en Fene los crecimientos inesperados que hubieran justificado la Revisión, de hecho la población se mantiene estacionaria, sí es cierto que las condiciones sociales y económicas en las que se redactó el Plan del 85 han cambiado profundamente y que como dice el apartado d) del citado artículo para justificar una Revisión como la ahora propuesta: *“si se exigen modificaciones de las determinaciones del Plan que tengan una incidencia sobre la estructura general del mismo que no sea posible aceptar la modificación aisladamente”*. Ésta es la razón global de la que las enunciadas particularmente con anterioridad son sólo manifestación.

1.2.- Cronología de los trabajos efectuados en esta Revisión y documentos que se integran en ella.

La cronología ha sido un dato esencial en la naturaleza de los trabajos realizados en la Revisión del Plan de Fene. Contingencias debidas a causas ajenas al equipo redactor han provocado la dilación de los trabajos de redacción.

Se enumeran a continuación de un modo sumario tanto las fechas de redacción y remisión al Ayuntamiento de los documentos elaborados por el Equipo Redactor como las de las distintas normas de aplicación a la redacción del planeamiento urbanístico municipal.

- **Oferta del equipo para la realización de los trabajos.** Una vez recibida en marzo de 1993 la noticia de la convocatoria del concurso para la adjudicación de los trabajos para la Redacción de la Revisión del Plan se presenta en abril de ese año la oferta técnica y económica para la realización de los trabajos de la redacción del documento de Revisión del planeamiento urbanístico en Fene.

- **Adjudicación del encargo. 5 de Mayo de 1993.**

- **Firma del contrato en Junio de 1993.**

- **Remisión del documento de Ideas Fuerza. 21 de Diciembre de 1993.**

Transcurridos unos pocos meses tras el inicio de los trabajos de la Revisión del Plan de Fene, el equipo redactor estuvo en disposición de presentar un primer documento de síntesis de los problemas que habían podido detectarse y un primer enunciado de las propuestas para darles solución. A esas primeras ideas se las llamó en aquel documento “Ideas Fuerza”. El índice del documento y una breve síntesis de su contenido se recogen en el Anexo 1 del presente texto.

- **Aprobación del contenido del documento de Ideas Fuerza en Enero de 1994.** Una vez remitido el documento de "Ideas Fuerza" al conjunto de grupos políticos con representación municipal, pudo discutirse en público y fue aprobado por unanimidad en pleno por la corporación.

- **Elaboración y Remisión de los documentos de Información y de Avance el 9 de Junio de 1994.** Con el refrendo de la Corporación, los trabajos de redacción continuaron. Como la cartografía electrónica que se había comprometido en contrato no se suministraba, se acordó la continuación y conclusión de los estudios previos y la redacción del documento de Avance sobre la base cartográfica que estaba disponible de la que se había utilizado para la redacción del Plan del 85. Aunque dicha base cartográfica no estaba completa pudo recomponerse superponiendo bases de distinta procedencia.

Se consideraba que dado el bajo nivel de precisión exigible a un documento casi en borrador, como es un Avance, el nivel de la cartografía era suficiente para sostener una exposición suficiente de las principales estrategias propositivas del Plan.

- **Exposición interna del documento de Avance en Septiembre - Octubre de 1994.** Como paso previo a su exposición pública se hizo llegar un ejemplar del texto del volumen de los estudios previos de Información y del texto de Avance a cada grupo político con representación municipal. En la discusión de su contenido pudo apreciarse que si bien el contenido descriptivo incluido en el volumen de *Información* era suficientemente fiable y que las conclusiones establecidas en él recogían suficientemente los problemas urbanísticos en Fene, las indefiniciones e imprecisiones de la cartografía base, que hasta ese momento se habían considerado como irrelevantes, dificultaban el diálogo en la parte propositiva del volumen de Avance y entorpecían el discurso y el establecimiento de las estrategias generales hasta hacer inviable su exposición.

Se decidió entonces la redacción de un nuevo documento de Avance, vertiendo sobre la nueva base cartográfica digital cuyo suministro por parte de la Xunta figuraba en contrato, y en el momento en que estuviera disponible, los mismos contenidos que se habían plasmado sobre la primera.

- **Relentización del ritmo de los trabajos.** Puesto que la existencia y la disponibilidad de la cartografía digital eran ya inexcusables los trabajos de redacción quedaron a la espera por la nueva cartografía. Pudo saberse que los trabajos para su realización aún no habían comenzado y en consecuencia se cursó al Ayuntamiento el 27 de Enero de 1995 una solicitud para acompasar el ritmo de los trabajos a la disposición de la nueva base cartográfica. Dicha autorización nos fue remitida el 9 de Marzo de 1995.

- **Conclusión de la nueva cartografía en Diciembre de 1996.** Aunque pudo disponerse de fragmentos de la cartografía que iban concluyéndose, no fue hasta finales del año 96 que pudo disponerse de una cartografía con suficiente grado de extensión y lo suficientemente completa como para abordar de nuevo la redacción de un segundo documento de Avance que pudiera ser definitivo.

- **Publicación de la Nueva Ley del Suelo de Galicia en el BOE del 30 de Abril de 1997.** La redacción de la Revisión del Plan de Fene se abordó cuando aún estaba reciente la publicación del que se llamó "Texto Refundido de la Ley del Suelo" del año 1992. Como quiera que aquel texto había sido discutido desde diversos ámbitos estatales y en cumplimiento de sus competencias y atribuciones estatutarias el Parlamento de Galicia redacta y hace pública en abril de 1997 la Ley del Suelo de Galicia.

La Ley establece nuevas clases de Suelo, una nueva asignación de los contenidos documentales y una nueva visión de los Suelos Urbanos distinguiendo entre los Consolidados y los No Consolidados.

Los contenidos del Avance se adaptan sin dificultad a la nueva visión de la Ley gallega y en cuanto los contenidos documentales los trabajos realizados durante el

período de Información se refieren a los mismos aspectos que la nueva Ley enuncia, y, en consecuencia se concluye la redacción del documento.

- **Redacción y Remisión al Ayuntamiento del segundo documento de Avance el 3 de Marzo de 1998.** Lo extenso de los Suelos Urbanos de Fene y lo preciso de la nueva cartografía a escala 1:1000 dilatan los trabajos de vertido de los contenidos del Avance de 1994 a la nueva base digital que se concluyen a principios de 1998. Esto supuso, en la práctica, el reinicio de los trabajos de redacción del Plan.

- **Publicación de la nueva Ley del Suelo del Estado en el BOE del martes 14 de Abril de 1998.** Para la liberalización del suelo no especialmente protegido y para la asignación de un estatuto claro de los suelos consolidados y no consolidados.

- **Toma de conocimiento del Avance por parte de la corporación.-** En sesión de 13 de Mayo de 1998.

- **Publicación.-** Se publica en el DOGA de 22 de Mayo de 1998 y en el diario La Voz de Galicia de 26 de Mayo de 1998 que se inicia un período de exposición pública del Avance por el período de un mes y medio así como las fechas de su exposición en las distintas parroquias.

- **Exposición pública del segundo documento de Avance durante los meses de Mayo y Junio de 1998. Recogida de sugerencias.** Una vez remitido al Ayuntamiento y estudiado por los servicios técnicos y los distintos grupos políticos se expuso al público tanto en las dependencias municipales como en las distintas parroquias durante el período anunciado.

Tanto en las conversaciones mantenidas con los concejales y con los vecinos asistentes a las reuniones que tuvieron lugar en todas las parroquias municipales en primer lugar como por escrito y remitidas oficialmente al equipo redactor previa inscripción en Registro en segundo, pudieron recogerse unas 290 sugerencias que atendían a los más diversos aspectos del documento que se exponía a público conocimiento.

- **Publicación de la Instrucción sobre la aplicación de la Ley del suelo de Galicia en el marco de la nueva Ley del Suelo del Estado en el DOGA del viernes 25 de Septiembre de 1998.** Para ajustar el contenido de la Ley del Suelo de Galicia a la del Estado se publica en el Diario Oficial de Galicia de 25 de septiembre de 1998 una Instrucción sobre su aplicación en el nuevo marco legal. Articula las diferencias entre las distintas clases de suelo entre una y otra ley, fija las cesiones obligatorias en los polígonos de ejecución integral en el 10%, y señala el carácter que habrá de tener el Suelo Rústico Apto para Urbanizar.

- **Remisión de las sugerencias por parte del Director Técnico Municipal.** Tras el estudio y ordenación por representantes municipales del conjunto de sugerencias recibidas se produce su remisión al equipo redactor por parte del Director Técnico Municipal.

El equipo redactor realiza con las sugerencias una base de datos que permite su discriminación por asuntos, remitentes, parroquias, etc. Se toman en consideración las más frecuentes y se remite a una fase posterior del planeamiento las que atienden a aspectos más puntuales.

- **Remisión al Ayuntamiento del documento de Informe de Sugerencias el 22 de Diciembre de 1998.** Una vez asimiladas y ordenadas según diversos criterios se remite al Director del Plan el informe sobre las sugerencias recibidas. El índice y un sumario resumen de su contenido figuran en el Anejo 1 al presente texto.

- **Elaboración del Documento de Aprobación Inicial.** Tras la remisión del informe de sugerencias se ha procedido a la redacción del Documento para la Aprobación Inicial.

La naturaleza minuciosa y compleja de las sugerencias, y el verdadero alcance utilitario que se quiere para el documento fuerzan un estudio minucioso y un desarrollo pormenorizado ajustando las áreas de desarrollo posterior al parcelario.

La proliferación de legislación fundamental durante el período del último año ha producido zonas donde el planeamiento todavía no ha encontrado una tradición de

interpretación suficientemente asentada. La nueva arquitectura legal surgida tras la publicación de la Ley del Suelo del Estado en abril de 1998 y la subsiguiente publicación de la Instrucción de Aplicación a Galicia han motivado ajustes en cuanto a las interpretaciones del cuerpo normativo estatal y el autonómico que han debido aclararse con los órganos competentes a fin de que la interpretación que del nuevo marco legal se hace en el Plan de Fene estuviera en concordancia con la incipiente tradición que ahora se inicia (la Instrucción de Aplicación tiene escasos meses de vida).

Estas conversaciones han aclarado y precisado alguno de los aspectos más difusos y de acuerdo con su contenido se redacta el Documento que ahora se presenta. Ello ha prolongado los plazos para su resolución, pero acortará los plazos posteriores.

- Remisión en junio de 1999 del Documento para la Aprobación Inicial (D.A.I.). –

Este documento se remite a los servicios urbanísticos de la Consellería de Ordenación del Territorio para que elabore el preceptivo informe previo.

Una vez recibido el informe previo, se reelabora el documento de Aprobación Inicial que se remite de nuevo al Ayuntamiento el 9 de Noviembre de 1999.

- Aprobación del Documento de Aprobación Inicial.-

El Documento de Aprobación Inicial se aprueba en Pleno celebrado el 13 de Enero de 2000.

- Exposición al público del DAI, y recogida de Alegaciones.-

Su aprobación se publica en “La Voz de Galicia” de 16 de Enero de 2000, en el B.O.P. de 26 de Enero de 2000 y en el D.O.G.A. de 9 de Febrero de 2000.

En esta última fecha se inicia su exposición pública que extiende por un plazo de un mes y medio hasta el 3 de Abril de 2000.

Durante el período de exposición pública se recibe un total de 332 alegaciones.

- Respuesta a las Alegaciones.-

Las alegaciones recibidas son estudiadas por la Corporación que hace saber sus criterios al equipo redactor que tras reelaborar sus contenidos y sistematizar las propuestas municipales remite con fecha 12 de Noviembre de 2000 su “Informe sobre las Alegaciones al Plan”.

Este documento se incorpora al texto del Plan en un volumen anejo a esta Memoria como “Memoria de Participación”.

- Elaboración y Remisión, en junio de 2001, de este Documento para su Aprobación Definitiva (D.A.D.) -

Tras la exposición pública del DAI y la recogida de las Alegaciones hubo de acometerse una revisión pormenorizada de cada una de ellas así como su discusión en sede municipal.

Pudieron establecerse contactos con diversos agentes urbanísticos del ámbito municipal a fin de llegar a acuerdos que pudieran ser trasladados a convenios y acuerdos con instituciones o particulares. Fruto de esta tarea son los 11 “convenios urbanísticos” suscritos.

Concluida la tarea de atender las Alegaciones recibidas, de establecer todos los acuerdos que han sido posibles con los particulares y agentes y de revisar y actualizar todos los documentos del Plan, se remite este Documento para su Aprobación Definitiva.

- Informe Preceptivo previo a la Aprobación Definitiva, en virtud del art. 42.5 de la LSG emitido el 24. 09. 01 y remitido al equipo redactor el 10.10.01.

Se señalan en el informe diferentes errores gráficos materiales, deficiencias y criterios que, una vez tenidos en cuenta, deberán someterse nuevamente a informe preceptivo y vinculante.

El mismo informe hace referencia a que deben recabarse informes sectoriales que, una vez que sean favorables deben incorporarse al documento que se remita para el nuevo informe preceptivo y vinculante.

El informe de Costas del Estado se emite con fecha 24.01.02 con la notificación de introducir algunos ajustes de criterio que son tenidos en cuenta.

- Remisión del nuevo documento para la Aprobación Definitiva en Abril de 2002.

1.3. - Métodos seguidos para la elaboración y confección del Plan.

A partir del modelo metodológico propuesto por el Equipo Redactor para la elaboración de la presente Revisión, el trabajo real se ha ido siendo ajustado, en función de los objetivos concretos, entre Equipo y Corporación.

Ya se ha comentado lo correcto y riguroso de los trabajos seguidos en la redacción de la primera Revisión de 1985 del Plan de Fene y esta segunda prosigue esa línea ya trazada.

Se iniciaron los trabajos con el estudio de los parámetros urbanísticos básicos que se recogen en el volumen de Información que se adjunta en la presentación del Avance.

Tras los trabajos de campo oportunos pudo elaborarse una planimetría de estudio, con el suficiente grado de precisión para tomar decisiones con poco margen de error, que incluía cuatro aspectos básicos:

- Estudio del espacio físico o rural. Se descompone el medio natural en aspectos individualizables. Se grafía el estado actual del territorio desde los distintos puntos de vistas considerados. Se extraen conclusiones sobre su estado actual.

- Estudio del espacio construido. Se grafían y comparan distintos componentes de la construcción del espacio municipal. La posición, la ocupación, la naturaleza y el uso de las edificaciones que se ubican en el término. Se enumeran las licencias de obras concedidas los últimos años. Se deducen conclusiones aplicables al Plan.

- Estudio del espacio económico y social. Se analizan los distintos componentes de la geografía humana y social municipal. Se pormenorizan las relaciones entre el desarrollo urbano e industrial en el ámbito del municipio. Se describe la situación demográfica y socioeconómica y se extraen finalmente conclusiones de aplicación al Plan.

- Estructura de la propiedad: La gestión atomizada que se pretende requiere la toma en consideración de la estructura de la propiedad del suelo. Su constitución para usos rurales medievales dificulta la consecución de los usos urbanos de "calidad" que se pretenden para el planeamiento en Fene para este nuevo período.

1.4.- Nuevo marco legal surgido durante la redacción de la Revisión del Plan.

Ya se ha reflejado en el precedente apartado 1.2 la secuencia de sucesivas aprobaciones de la nueva normativa que será en lo sucesivo de aplicación. Sumariamente el orden de publicaciones de textos legales con respecto a los trabajos de la Revisión del Plan es como sigue:

- Se inicia la redacción de la Revisión con el Texto Refundido de 1992 y sus correspondientes adaptaciones a Galicia.

- Se hace pública la Sentencia del Tribunal Constitucional STC 61/1997 de 20 de Marzo de 1997.

- La Ley del Suelo de Galicia es de 24 de Marzo de 1997. En adelante LSG.

- Remisión del documento de Avance el 3 de Marzo de 1998.

- La nueva Ley del Suelo del Estado de 14 de abril de 1998. En adelante LSE.

- Se publica en el DOGA de 25 de septiembre de 1998 una instrucción de aplicación de la nueva Ley del Suelo del Estado a Galicia. En adelante IAG.
- El nuevo Reglamento de Disciplina Urbanística se publica con fecha de 17 de febrero de 1999.
- La interpretación que está dando a día de hoy el Servicio Provincial de Urbanismo con respecto a los nuevos Planes de los que informan y que puede generar jurisprudencia es también una fuente consultada.
- Publicación del Real Decreto 4/2000 por el que se regulan las causas por las que los Suelos Rústicos pueden ser incluidos en alguna categoría de Protección.

Los contenidos de las distintas leyes no son completamente idénticos debido a lo distinto de su ámbito de aplicación y su naturaleza. La divergencia de enfoques afecta tanto a la delimitación y naturaleza de las distintas clases de suelo y más en detalle con respecto a la naturaleza y las categorías dentro del Suelo Urbano.

Con respecto a las Clases de Suelo, se consideran dos nuevas categorías: en los Rueiros en Suelo Rústico, se grafían en el plano de Clasificación como Suelos de Núcleo Rural; en el Suelo Rústico Común se determinan áreas ya ocupadas por edificación y con viario previsto para incluirlas en la nueva categoría de Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar.

Con respecto al límite de los suelos urbanos se mantienen los que se proponen como tales en el Avance expuesto. No obstante, y dentro del perímetro del Suelo Urbano, los terrenos que no pueden ser incluidos en la categoría de Consolidados por no disponer de alguna de sus dos características esenciales, urbanización o construcción, han sido considerados como No Consolidados.

Con respecto a la consideración de Consolidados o No Consolidados se aplicará, además de la anterior, la interpretación que extiende como criterio de "obra aislada de urbanización" en el sentido que le da a esa expresión la LSG, el de que serán consideradas como tales aquellos ajustes a las determinaciones del Plan que sean resolubles aisladamente.

Con respecto al contenido de la Revisión, ha de señalarse que la aparición de la nueva arquitectura legal y las interpretaciones que de ella se están haciendo en los órganos competentes condiciona sólo en lo accesorio la naturaleza de lo expuesto en el Avance, porque lo expuesto en él atendía más a la ordenación que a la gestión o al régimen, y la ordenación, en la que la competencia municipal es plena, no se altera; pero el sistema de gestión, que se supone ahora más moderno, más justo y equilibrado, conlleva algún cambio en la estrategia.

Se extienden los suelos urbanizables (sin delimitación). Se clasifica como Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar (SRCAU) el territorio municipal incluido en la clase de Suelo Rústico Común que está ya ocupado y que no es susceptible de ser protegido por sus valores agrícolas.

Se impone, en los Suelos Urbanos, un sistema de justicia mejor pero que requiere un cambio de cultura. Los procedimientos que proponen las nuevas leyes son más justos porque se distribuye mejor. El sistema anterior a la aprobación de la nueva normativa vivía en la ficción de que era urbano algo sólo por estar en un plano, ahora lo será si se reparten entre los beneficiados los gastos de hacerlo. Habrá de extenderse la noción de que la inversión en Suelo Urbano pasa por invertir en planeamiento.

Los propietarios que han completado el proceso histórico de ordenación, gestión y equidistribución podrán seguir construyendo sin objeciones. En la interpretación propuesta supone un 90% de los terrenos que la Revisión clasifica como Urbanos.

Los propietarios que no hayan iniciado ese proceso y que quieran ordenar su territorio tendrán que ponerse de acuerdo en cómo gestionarlo. Se eliminan de este proceso, y en la medida de lo posible, las áreas en las que se ha detectado demanda

edificatoria. Se mantienen como consolidadas todas las zonas en las que se están produciendo obras de urbanización o fenómenos edificatorios. Se señalan como Suelo Urbano No Consolidado las zonas que: o bien estando ya urbanizadas y consolidadas serán objeto de transformación morfológica en función de la primera demanda municipal de construir un “entorno urbano de calidad” o bien necesitan la inversión en infraestructuras para adquirir la categoría de consolidadas.

Habrà, como consecuencia de la gestión de estos suelos No Consolidados, más y mejor suelo municipal para construcción de viviendas y dotaciones.

EL Presupuesto del Plan será más sostenible: se gastará más en los que más se han gastado y cada nueva área se pagará a sí misma. El Ayuntamiento participará en los gastos como propietario del 10% del aprovechamiento que le otorga la Ley.

TÍTULO II. MEMORIA INFORMATIVA. INFORMACIÓN Y SÍNTESIS DEL AVANCE.

El contenido del presente texto de Memoria atiende tanto a lo reflejado en la LSG como en el RP. Los contenidos que figuran en el art. 38 del RP se dividen en la presente Memoria en dos en función de la distinta naturaleza de lo que atienden: los contenidos más informativos se incluyen en el presente Título II: Memoria Informativa, y los más propositivos se incluyen en el siguiente Título III: Memoria de Ordenación (o Descriptiva de la propuesta).

La publicación de la LSG el año 1997 supuso una modificación de la estructura documental del Plan al incluir la obligatoriedad de realizar un Estudio del Medio Rural como modo específico de estudiar el conjunto del territorio municipal y para justificar la toma de decisiones respecto a las nuevas Clases de Suelo que proponía.

La *Información*, como ya se ha expuesto en el apartado de descripción cronológica del proceso de elaboración del Plan, se recopiló con anterioridad a la publicación de la LSG. No obstante y puesto que ya se seguía en la redacción de esta Segunda Revisión el modelo planteado por la primera Revisión del 85, y ese documento ya contenía un estudio pormenorizado del territorio, los estudios informativos ahora realizados recogían la globalidad de los aspectos más significativos del ámbito municipal respecto al planeamiento. Se fragmentó el conjunto de la realidad municipal en distintos aspectos aislables y reconocibles para que pudieran servir de sustento a las decisiones de planeamiento.

Puede decirse que la LSG viene a dar, con respecto a la estructura documental de los Planes en Galicia, a algo que en Fene ya se había realizado entre los años 81 a 85 y que la nueva Revisión había incorporado desde sus primeros compases.

De entre la documentación elaborada durante el período de estudios informativos, se ha seleccionado la más específica al medio rural y se ha recopilado en el correspondiente Estudio del Medio Rural que se incorpora ahora como documento independiente.

2.0. - Planeamiento vigente. Condiciones de su aprobación. Modificaciones. Gestión.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Fene de 1985 se aprobó definitivamente el 25 de octubre de 1985 y se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia el 18 de Noviembre de ese año con una serie de condiciones que se resumen a continuación:

- Sobre las condiciones estéticas de las construcciones: suprimir la potestad del Ayuntamiento en denegar o condicionar una licencia por que por motivos estéticos resultaran inconvenientes o antiestéticas.

- Sobre el modo de tramitar la delimitación de las alineaciones a las carreteras. Las alineaciones a las carreteras se fijarán mediante un acto específico llamado “acta de alineaciones” considerándose las que figuran en el Plan como mínimas a esos efectos.

- Se regulan las superficies para edificar en Suelos No Urbanizables.

- Sobre el modo de materializar la edificación industrial en Suelo No Urbanizable y sin protección especial: se suprime la categoría de Suelo No Urbanizable sin protección especial – industrial y se propone su sustitución por el de Suelo Urbanizable Industrial a desarrollar mediante Plan Parcial.

- Sobre la insuficiencia de la justificación de la inclusión en el catálogo de edificaciones y elementos a proteger. Catálogo de edificaciones y elementos a proteger: no queda suficientemente justificada la inclusión en el catálogo, con lo que debe considerarse como precatálogo.

- Sobre algunas cautelas en las zonas de influencia de la Legislación de Costas: excluir del ámbito de ordenación un suelo de nueva creación situado en la Zona Marítimo Terrestre aguas arriba de la CN VI, el relleno de San Valentín, puesto

que estos suelos se crean con otros instrumentos distintos del planeamiento municipal.

Modificaciones posteriores. al margen de algunas modificaciones puntuales de menor entidad por atender al replanteo o ajustes de alineaciones en casos muy localizados se han producido Modificaciones Puntuales del Plan que atendían aspectos relevantes:

- Programación del Suelo Urbanizable No Programado de Centeiras y redacción de una Modificación Puntual en su ámbito para ajustar su aprovechamiento al coste del suelo. Inicio del proceso de adquisición de suelos por parte del Ayuntamiento y del organismo estatal SEPES.
- Modificación puntual para posibilitar la construcción de un polígono industrial en Vilar do Colo publicado el 8 de Mayo de 1990.
- La aprobación definitiva del trazado de la Autovía a su paso por el municipio.
- La construcción en su dimensión definitiva del paseo marítimo en San Valentín que, adaptándose a lo contenido en las condiciones de aprobación, en sus dimensiones y características definitivas no concuerda con lo previsto en el PGOU 85.
- Modificación Puntual en el ámbito de lo que el Plan del 85 señalaba como Unidad de Actuación nº 13 a fin de posibilitar la construcción de 115 viviendas y la cesión de una gran área para Parque Público.
- La llegada de la autopista A-9 hasta el interior del término municipal al haberse concluido su trazado por el Norte a finales del mes de Mayo de 1999.

2.1. - Ordenamiento jurídico de aplicación.-

Ya han quedado reflejados los cambios que se han producido en los últimos años y que pueden resumirse en:

Ley 1/1997 de 24 de Marzo del Suelo de Galicia (en lo sucesivo LSG) 1997.

Ley del suelo del Estado 6 de 1998 de 13 de Abril sobre el régimen del suelo y valoraciones (en lo sucesivo LSE) 1998.

Instrucción de aplicación a Galicia de la del Suelo del Estado de 1998 (en lo sucesivo IAG) 1998.

Reglamento de Disciplina Urbanística (en lo sucesivo RDU). Decreto 28/1999 de 21 de enero publicado en el DOGA de 17 de febrero de 1999.

2.2.- El documento de Información.-

Como primer paso en la tarea de redacción de la nueva Revisión, se procedió a la elaboración de estudios previos sectoriales que permitieron acotar las principales dificultades y las principales potencialidades urbanísticas del Municipio.

Esos estudios se remitieron, junto con el documento de Avance, en forma de un texto que se llamó *Información*. En él se segregaban en función de su naturaleza los distintos estudios en los siguientes apartados: El Espacio Físico, El Espacio Construido y El Espacio Social.

2.2.1. – El Espacio Físico. (Resumen, detección de problemas).

En los estudios informativos realizados se englobaban bajo el epígrafe de “espacio físico” los que se centraban en las características naturales del territorio.

De modo tópico se aislaron componentes reconocibles de la realidad, se graficaron sobre una base cartográfica específica realizada por el equipo redactor al efecto sobre la disponible en aquel momento, y se extrajeron conclusiones sobre el estado actual de cada uno de esos componentes con relación al Plan que se redacta.

Estos componentes fueron:

Situación.

Clima.

Topografía.

Cauces y cuencas fluviales.
Unidades ambientales.
Geología.
Clases agrícolas.
Cultivos y aprovechamientos.
Valores históricos y etnológicos.

Resumen:

Los datos y mapas específicos se incluyen tanto en el capítulo 1.1 del volumen de Información remitido al Ayuntamiento en el momento de presentar el primer Avance como en el volumen de Estudio del Medio Rural que ahora se acompaña.

Del estudio del medio físico y rural se deduce que el medio ambiente en Fene no ha sufrido alteraciones relevantes durante el período de vigencia del Plan del 85. Las medidas tendentes a su protección y salvaguarda han funcionado de modo suficiente regulando y encauzando las acciones sobre él.

Problemas detectados:

Cuando alguna acción no previamente considerada hubo de tener lugar los mecanismos de Modificación del Plan funcionaron adecuadamente para garantizar la correcta administración de los usos y régimen de los suelos en el Municipio. Así con el trazado definitivo de la Autopista y la Autovía de acceso a Ferrol desde Fene que por su naturaleza y ámbito supramunicipal se ha incluido como planeamiento sobrevenido y con la delimitación y construcción de un polígono industrial de iniciativa estatal en el lugar de Vilar do Colo entre los municipios de Cabañas y Fene, que se dispuso en un enclave estratégico tanto por su posición como por su privilegiado acceso a las modernas comunicaciones.

Se ha detectado también la posibilidad de, aprovechando las limitaciones sobre el dominio hidráulico, iniciar el tejido de una sutil red de espacios libres accesibles asociados a los regatos y ríos estables y cartografiados en el municipio.

2.2.2. – El Espacio Construido. En el medio urbano y en el medio rural. (Resumen, problemas detectados).

Lo construido, como complementario de lo natural, fue también objeto de especial atención en el momento de los estudios informativos. Los estudios realizados aparecen en el capítulo 1.2 del volumen de Información remitido con el Avance. Los argumentos estudiados fueron:

Ocupación.
Alturas y tipologías.
Usos no residenciales de la edificación.
Evolución y edad de la edificación.
Protección de los valores históricos y artísticos.
Infraestructuras: Red viaria. Transportes. Instalaciones.

Resumen:

La edificación adopta pautas claras que refuerzan la configuración morfológica del territorio municipal:

1. Edificación densa y apta tanto para usos residenciales como de industria pesada (Astano) en la plataforma horizontal en la que confluyen los ríos Cádavo y Magalofes en suelos que el Plan del 85 destina precisamente a esos usos.
2. Edificación de media densidad en los terrenos de laderas bajas que circundan los destinados a usos densos y que bordean las costas a la ría de Ferrol y de Ares.

3. Edificación de baja densidad asociada al menos administrativamente a usos rurales, en parcelas de más de 2000 m² en las laderas medias de todo el municipio.
4. Las laderas altas y los valles profundos se salvaguardan por el Plan de los usos edificatorios.

Los suelos aptos para recibir edificación en Fene son muy extensos como consecuencia del proceso histórico de la formación del agregado municipal. Ello dota al suelo consolidado como urbano de una gran porosidad. Conviven usos edificatorios con otros más ligados al uso directo de la tierra con similar densidad por todo el suelo que el Plan del 85 clasifica como Urbano.

Los accesos rodados se extienden por todo el Suelo Urbano. Las instalaciones y servicios urbanísticos van paulatinamente sirviendo al conjunto de los suelos que lo requieren.

Problemas detectados.

Falta de carácter. El proceso histórico de agregado urbano no posibilitó la consecución de un carácter unitario más que en muy contados lugares que quedaron, por circunstancias diversas, aislados del fenómeno urbanizador de los años 60 y 70.

Falta de proyecto urbano. El Plan del 85 define con precisión los derechos y deberes de la propiedad del suelo, pero no atendía con suficiente énfasis a la consecución de entornos urbanos de calidad como eje fundamental del Plan.

Características de la propia ordenación. Ya se ha comentado que en sus líneas generales el Plan vigente ha cumplido sus objetivos. No obstante el documento del 85 ha demostrado en su gestión durante 15 años algunas características de origen que el tiempo ha superado. La Ordenación del Plan del 85 atendía más a aspectos genéricos o extensivos que a aspectos locales. No era la forma urbana su objetivo sino la materialización de los derechos urbanísticos y la justa equidistribución de cargas. Las ordenanzas no son un modo de conformar espacio urbano sino la delimitación de áreas de derechos urbanísticos similares.

Algunas lagunas en la redacción concreta del documento han producido disfunciones o concreciones no deseadas.

2.2.3. – El Espacio Social. (Resumen, detección de problemas).

Los componentes del espacio social y económico municipal se estudian en el capítulo 1.3 del documento de Información que acompaña al de Avance.

En él se analizan por separado los dos aspectos constitutivos esenciales:

- El desarrollo urbano industrial.
- La situación demográfica y socioeconómica actual.

Como resumen en el último apartado del citado capítulo del volumen de información se refiere:

“actualmente el municipio del Fene se encuentra en un período de transición hacia un nuevo modelo de desarrollo menos especializado en la industria de la construcción naval y de mayor diversificación social y económica, en el cual se debe potenciar su situación en la periferia inmediata de una de las principales ciudades de la red urbana de Galicia participando de las tendencias suburbanizadoras que aprovechan sus cualidades residenciales”.

Como problemas o disfunciones se detecta una grave dependencia del monocultivo industrial en un sector en recesión en el entorno europeo: los astilleros de gran escala. Como consecuencia de ello la grave crisis del sector ha producido un violento abatimiento de la actividad económica en la comarca y el estancamiento de la población municipal cuando no su descenso.

2.3. - Examen y análisis de alternativas contempladas. El documento de Ideas Fuerza.

Transcurridos unos meses desde el inicio de los trabajos de la Revisión, los estudios que sobre el propio Plan, sobre el territorio y sobre los datos recibidos de fuentes municipales permitieron una primera síntesis del estado general de los problemas estructurales detectados y de una posible vía para sus soluciones.

Se presentó entonces para conocimiento de la Corporación un primer borrador de estudio que se incorpora en su integridad en el documento anejo a este texto nº 4.4.1, con el objeto de servir de base de una primera reunión entre los representantes municipales y el equipo redactor además de someter a discusión las principales líneas de trabajo que se habrían de adoptar.

A ese borrador se le llamó de ideas preliminares o "Ideas Fuerza". En él se mantenía desde un primer momento es razonable grado de funcionamiento del Plan en vigor, pero que a causa de grandes operaciones sobrevenidas era oportuno plantearse el cómo extraer el máximo beneficio del nuevo marco que estas creaban.

Las "Ideas Fuerza" surgen de la dificultad de describir sintéticamente un PG desde sus detalles.

Se articulaban así como:

"Respuesta espacial a problemas de fondo u objetivos globales, articulando, dando sentido y buscando la coherencia de las piezas menores e infraestructuras que, posteriormente se analizarán desde distintos puntos de vista sectoriales. Se trata de ideas urbanas de alto grado de complejidad, resolubles con cierto grado de independencia.

Conciernen a cuatro áreas distintas:

- 1º. Transformación del carácter de Fene en el de una Villa Urbana.*
- 2º. Reestructuración de la costa de la ría de Ferrol.*
- 3º. Caracterización de la carretera de la Palma en una vía urbana.*
- 4º. Area industrial de Vilar do Colo".*

Las Ideas Fuerza se planteaban como puntos de vista alternativos aunque no excluyentes por completo. Se proponían modos de ver los problemas de la calidad del espacio urbano municipal para recolectar opiniones acerca de ellos e ir acotando el campo de soluciones. Aunque existen elementos comunes a alguna de ellas las Ideas que se presentaron permitían su resolución independiente.

La respuesta de los representantes municipales fue la asunción del conjunto de lo propuesto e inmediatamente se iniciaron los trabajos de redacción del documento de diagnóstico en el que se optimizaron los potenciales municipales para ser incluidos en el documento de Avance.

2.4. - El documento de Diagnóstico.

Una vez concluida la fase de elaboración de los estudios informativos se estuvo en disposición de formular de modo ordenado un diagnóstico, entre los varios posibles, que pudiera servir de sustento a las decisiones de planeamiento. Es una síntesis intencionada del documento de Información.

Dicho documento forma parte del texto de Avance y se engloba en él como un Título independiente. Se subdividen sus comentarios en:

Medio físico.

Se detecta un buen estado general de conservación del medio natural debido, básicamente, a una general toma de conciencia acerca de los asuntos medioambientales, a la que debe añadirse un correcto funcionamiento de las previsiones del P.G.O.U. con respecto al mantenimiento de su carácter y estructura.

Medio construido.

La construcción en Fene, durante los últimos 10 años, con un carácter casi exclusivamente residencial, ha mantenido un ritmo constante, si bien con menor intensidad que en las dos décadas anteriores, marcadas fuertemente por el auge económico derivado de la explosión industrial.

El Plan del 81 ha podido encauzar las demandas del mercado, y gran parte de sus objetivos y previsiones más globales se han ido cumpliendo, generalizando el proceso urbanizador por parroquias, extendiendo las dotaciones por el Término Municipal y reforzando la estructura territorial de los asentamientos.

Infraestructuras.

Red viaria básica.

Nivel regional: La realización de la Autopista y la Autovía con un enlace completo en el término municipal con la CN 651 supondrá alcanzar niveles de accesibilidad regional próximos al óptimo.

Los problemas de esta red en Fene son de carácter local y derivados de la superposición de usos urbanos y viarios en importantes tramos de la misma. Las tres estructuras urbanas municipales más relevantes son a su vez vías de conexión regional.

Transporte.

El transporte público cumple, en Fene, un papel prácticamente marginal. La necesidad de desplazamiento se cubre con los vehículos privados, con un coche por familia o tres personas por coche. Gracias a esta movilidad se va consolidando la oferta de suelo suburbano, imposible de servir con eficacia por el transporte público que requiere importantes grados de concentración para un funcionamiento rentable.

Instalaciones urbanas.

Se van extendiendo paulatinamente por los suelos urbanos las infraestructuras básicas. Es un esfuerzo que habrá de mantenerse en el futuro para conseguir estándares de confort suficientes en los suelos actualmente clasificados como urbanos.

Espacio social.

Durante los años 80, Fene conoció un período de declive tras el auge de la explosión industrial. El desarrollo urbanístico se ralentizó y el éxodo migratorio fue la tónica dominante.

Sin embargo, el análisis de los datos recientes permite inducir la aparición de incipientes signos de cambio en su modelo de desarrollo.

Cumplimiento del PGOU 85.

En el transcurso de los 10 años de vigencia de la Revisión del 81, han podido encauzarse adecuadamente los fenómenos edificatorios en Fene, a la vez que iban cumpliéndose paulatinamente sus objetivos más genéricos.

Refuerzo de la estructura territorial de concentración - dispersión. Siendo el núcleo urbano denso el receptor del mayor incremento demográfico con construcciones de tipología adecuada a fenómenos urbanos y construcción de dotaciones de ámbito municipal y supramunicipal.

Los suelos suburbanos siguen siendo un fuerte potencial del mercado de la vivienda unifamiliar gracias al atractivo medioambiental y a la extensión del fenómeno de la reurbanización de esos suelos urbanos de densidad media-baja.

No es desdeñable el fenómeno de la vivienda rural en suelo no urbanizable con características morfológicas específicas y menores demandas de esfuerzo inversor público en infraestructuras y servicios.

Se cumple el objetivo básico del programa de actuación de la Revisión del 81 de generalizar la reurbanización por parroquias de los suelos urbanos, si bien esa dispersión ha consumido recursos que empiezan a ser más necesarios en el núcleo urbano denso de San Valentín - Fene - Perlió.

La normativa urbanística y las ordenanzas se han mostrado eficaces y suficientes. No obstante, alguna indefinición geométrica en la ordenanza de manzana cerrada e imprecisiones en las determinaciones de Suelo Urbano Lineal Mixto, ha producido la aparición de fenómenos no previstos, como la aparición de entreplantas comerciales y adosamiento en medianera en residencia multifamiliar respectivamente.

El planeamiento posterior ha tenido un escaso grado de desarrollo en lo previsto por el Plan, S.U.N.P. en Centeiras y Unidades de Actuación, y sin embargo, han aparecido importantes actuaciones que la Revisión del 81 no contemplaba, como el área industrial de Vilar do Colo, o el trazado previsto en el estudio informativo de la autovía, que han debido resolverse con modificaciones específicas.

2.5. – El encuadre comarcal de Fene.

No es el ámbito de la redacción de la Revisión de un Plan General Municipal el adecuado para el enunciado minucioso y preciso de los condicionantes comarcales de sus determinaciones. Sí puede serlo para señalar las deficiencias y disfunciones que provoca su ausencia.

En un municipio como Fene, espacio de tránsito necesario de todas las infraestructuras básicas para la comarca y componente activo de la misma, una gran cantidad de sucesos está determinada por parámetros de ámbito supramunicipal. La ausencia de un Plan Comarcal o Metropolitano provoca que los fenómenos de escala supramunicipal no se proyectan a esa escala o no con el suficiente grado de coordinación para que las distintas políticas municipales extraigan todo el beneficio que sería deseable de esas visiones o acciones colectivas.

El viario comarcal o regional, las infraestructuras básicas ferroviarias o portuarias, los grandes equipamientos industriales o educativos y hasta lo más elemental como el control medioambiental del vertido de residuos sólidos o del alcantarillado en una ría de dimensiones tan reducidas como la de Ferrol son inabordables desde la responsabilidad municipal y sin embargo condicionan por completo las decisiones estratégicas que le son propias al planeamiento municipal.

A modo de mero síntoma en el capítulo 1.3 del volumen de información se señala la tendencia general en la comarca hacia la recesión demográfica. La población en la comarca decrece de modo constante desde 1981 a causa de la profunda crisis económica y social de los años 80 y primeros 90. De todos los municipios de la

comarca, y salvando la tendencia general, el municipio de Narón ha experimentado una clara tendencia inmigratoria.

También como síntoma el lamentable accidente *viario–naval* de Enero de 1998, en el que un error fortuito dejó exangüe a toda una comarca de 180.000 personas al cortarse en el puente de las Pías la única conexión funcional entre las dos orillas de un único espacio vital y económico como es la ría de Ferrol, debería ser suficiente para forzar el planteamiento serio y riguroso de un plan que abordara por primera vez el espacio de la totalidad de la ría de Ferrol como una unidad indivisible.

Tampoco con el ferrocarril parecen ir mejor las cosas. En los planes de modernización ferroviaria, de conexión de la red con la meseta o con el norte de Portugal las previsiones finalizan en Coruña. La comarca ferrolterrana es de nuevo aislada como un mal quiste en el cerebro de los planificadores de infraestructuras regionales o estatales.

Se considera imprescindible, en el contexto de la presente Revisión y desde la consciencia del modesto peso del municipio de Fene en el conjunto comarcal pero desde la consciencia de la importancia estratégica de su posición geográfica, contribuir al trazado de las líneas básicas que permitan organizar un ámbito de planificación global de los aspectos supramunicipales del territorio de la comarca de la ría de Ferrol.

2.6. – El documento de Avance.-

Finalidad.

Su tramitación.

Síntesis de su contenido.

2.6.1. Finalidad, carácter preceptivo y no vinculante, determinaciones, contenido técnico.

Al iniciar la redacción del presente documento la legislación vigente era la estatal de 1992 y el Reglamento de Planeamiento (RP). En concordancia con el texto legal de aplicación en el momento de su primera redacción y en la presentación del texto de Avance se decía:

” El nuevo texto refundido de la Ley del Suelo altera el grado de obligatoriedad y el papel asignado a los avances; los hace opcionales: “Las Entidades podrán formular avances de planeamiento y anteproyectos parciales que sirvan de orientación para su redacción sobre bases aceptadas en principio”. Art. 103 T.R.L.S. No obstante, aunque no es obligatorio, sigue siendo conveniente. No hay el trámite formal de participación pública, pero sigue siendo conveniente pulsar las necesidades, reivindicaciones y posicionamientos. Un Plan no puede ni nacer al final ni surgir del silencio”.

La nueva LSG modifica ese carácter voluntario para hacerlo preceptivo, así en el art. 41.1 se dice: *“Acordada la redacción de cualquier instrumento de ordenación urbanística, se formulará un avance del Plan que sirva de orientación a su redacción, en el que se contengan la estrategia, directrices y objetivos generales del Plan ... “.*

El Avance de la Revisión del Plan de Fene se hizo público en Mayo y Junio de 1998 y se hizo en él referencia a los contenidos que contiene la LSG: estrategia, directrices y objetivos generales del Plan.

Sin embargo los contenidos de las sugerencias son interpretables. No está definido con precisión al ámbito de qué es considerado estrategia, directrices u objetivos generales. Puede pues asignarse al avance como un documento de redacción y tramitación preceptiva pero no vinculante en tanto ha de interpretarse en cada caso el verdadero alcance de sus determinaciones.

2.6.2.- Tramitación.

Ya ha sido relatado en el apartado de cronología del presente documento, apartado 1.3, lo complejo de su redacción a causa de la no disposición de una

cartografía fiable desde los primeros compases de la redacción del Plan, y su agregación en dos documentos:

- Primer documento de Avance: 1994. Información. En función de los datos de la información y de la cartografía de que se disponía.

- Segundo documento de Avance: Nueva planimetría y nueva documentación escrita complementaria acerca de algunas cuestiones más precisas.

Nuevos Planos. Vertido en la nueva cartografía del contenido del primer documento corrigiendo algunas de sus determinaciones.

Precisiones a cerca de la naturaleza de la vía de Ronda por el Oeste del núcleo urbano denso de las parroquias de San Valentín, Fene y Perlío.

Precisiones a cerca de la naturaleza del cómputo del techo potencial del Plan en los términos que era recogido en el primer documento.

2.6.3.- Síntesis de sus contenidos.

2.6.3.1. Planteamiento conceptual.

La estructura del término se debe mantener en su estado actual que es el que previó el PGOU 85 con las modificaciones habidas durante su gestión: las más relevantes son la llegada de la Autopista y su prolongación como Autovía para acceder a la orilla norte de la ría de Ferrol y la construcción de un polígono industrial en el lugar de Vilar do Colo entre los municipios de Cabañas y Fene.

No se han detectado ni en el período de información ni en el de exposición al público ni en las sugerencias recibidas ninguna indicación acerca de que los suelos incluidos en alguna de las clases de suelo debiera sufrir alguna alteración notable. Se ha entendido como que al respecto las clases de suelo en sus actuales límites no debían ser alteradas salvo algunas rectificaciones mínimas y de matiz.

En consecuencia las clases de suelo se mantienen en los límites que proponía el PGOU 85 pero en la Revisión de 1999 se adaptan a la nueva arquitectura legal surgida en los últimos 2 años.

El medio natural ya había sido bien estudiado y protegido por el Plan del 85. Las medidas para mantenerlo han funcionado bien. Sólo cuando importantes cambios estructurales han tenido lugar ha sufrido modificaciones: La Autopista y Autovía. El polígono de Vilar do Colo.

El medio construido no ha sufrido grandes variaciones. Las previsiones del Plan con respecto al crecimiento no se han cumplido pero los fenómenos edificatorios en lo principal si que han podido ser ordenados sin dificultades.

El medio social y económico tampoco ha sufrido hondas modificaciones. La Revisión de 1985 ya contaba con el hundimiento económico y empiezan ahora a detectarse síntomas de un cambio estructural. Pero los cambios de esta naturaleza son lentos y se producen en largos períodos de tiempo. No se han producido ni emigraciones ni inmigraciones masivas, ni podrían haberse producido en tan corto espacio de tiempo.

La 2ª Revisión, de 2002, se plantea entonces como un plan continuista en las grandes determinaciones sobre la estructura general del territorio y que se pretende encauzar las energías de los próximos años a la transformación interior de los distintos suelos urbanos municipales. No es tampoco un plan de "crecimiento interior" sino de transformación interior aunque, como es natural, surgen nuevas áreas de ordenación y construcción.

2.6.3.2. Criterios para la Revisión del Plan expuestos en el Avance.-

El Avance finalmente expuesto al público durante los meses de Mayo y Junio de 1998 se componía de la documentación presentada en septiembre de 1994 complementada con las correcciones y precisiones cartográficas y de texto que fueron requeridas por parte de la Corporación.

El conjunto de la documentación expuesta atendía a los siguientes aspectos:

a) Objetivos generales.

- Adaptación al nuevo marco legal que ha seguido transformándose después de remitir el documento de Avance para su conocimiento público.
- Articulación del espacio municipal (medio plazo), reforzando los aspectos positivos de las nuevas infraestructuras sobrevenidas.
- Adecuación de planeamiento a territorio, reconociendo la estrecha relación que en Fene existe entre forma de ciudad y forma de territorio.
- Capitalidad subcomarcal, mejorando la accesibilidad al hinterland comarcal a la vez que se liberan los suelos urbanos del tráfico de paso. Creación de infraestructuras de ámbito supramunicipal.
- Mejora de la escena y ambiente urbanos hasta conseguir una identidad formal propia. Definir con claridad ámbitos urbanos homogéneos. Buscar la idoneidad y optimizar sus posibilidades. Potenciar el carácter peatonal y visual de la Villa Urbana con mayor incidencia en las áreas más colectivas.
- Facilitar el acceso a la vivienda de todos los sectores de la población a través de una política municipal de adquisición de suelo con aprovechamiento edificatorio. Búsqueda de nuevos ámbitos que hagan atractivos nuevos asentamientos para residencia colectiva.
- Respeto y mejora del medio rural. Se constata el correcto funcionamiento de los mecanismos para su protección previstos en el Plan que se revisa. Se extiende el concepto de "protección de ribera" a todos los cauces permanentes cartografiados a fin de iniciar el trazado de una red de espacios públicos asociados a ellos.
- Ampliación y diversificación de la base económica y empleo. Además del apoyo a cualquier acción que permita el reforzamiento de Astano y su complejo industrial derivado, el Plan reconoce en la progresiva desvinculación del monocultivo industrial la única salida de futuro viable. Se refuerza, por tanto, la actuación de Vilar do Colo buscando complementos a su posición mejorando su acceso a los municipios próximos, Ares y Mugaros, y a través de ellos a una posible conexión portuaria y ferroviaria y buscando mejor conexión con el de As Pontes.
- Calidad y aplicabilidad urbanística, considerando la permanencia y gestión del Plan del 85 como parte de patrimonio cultural y humano de Fene. La revisión no supondrá por tanto una ruptura o un reinicio sino una profundización en los preceptos, principios y determinaciones contenidas en él, y que el tiempo transcurrido aconseja perfeccionar.

b) Criterios técnicos. Ya se ha comentado repetidamente la incidencia que sobre la Revisión del Plan de Fene tendrá la nueva arquitectura legal surgida el último año. No obstante el Avance presentado mantenía una serie de criterios técnicos que como principios filosóficos del Plan son de plena vigencia.

- Clasificación del suelo. Puesto que no se detectan fenómenos de crecimiento poblacional ni es previsible un cambio estructural de las condiciones económicas que permitan sostener tal hipótesis se ajustan las previsiones de la Revisión a las dimensiones actuales: en consecuencia las Clases de Suelo se mantienen en cantidad y cualidad y se modifican someramente las ordenanzas para corregir sus deficiencias.

- Infraestructura y transportes. Se propone la mejora de la accesibilidad a la comarca y la región reforzando y ampliando la influencia positiva de la Autopista y la Autovía. Eliminar la duplicidad de funciones - calle, carretera - en las principales estructuras urbanas: Carretera de la Palma, Calle Marqués de Figueroa, Calle Naturales de Fene.

- Morfología y tipología urbanas. Compensar la dispersión en la ocupación del territorio durante los últimos años, potenciando la concentración de acciones en el núcleo urbano más denso y, con carácter local, en otras centralidades periféricas. Buscar una identidad propia para cada núcleo localizando lugares en los que provocar su centralidad. Generalizar, en áreas muy centrales, el uso del modelo urbano de manzana cerrada formando calles bien definidas con bordes paralelos, altura de cornisa constante y espacios libres privados interiores.

- Dotaciones. Alcanzar los estándares de referencia de la Ley, manteniendo en lo básico lo aún no conseguido del Plan vigente. Concentrarlas en los suelos urbanos de Fene y Perlío. Potenciar la capacidad de las dotaciones, estructuradas en sistemas, de generar forma y estructura urbanas. Búsqueda de nuevos tipos de equipamientos que sirvan tanto al ámbito municipal como al de capitalidad subcomarcal que se pretende. Mejorar la definición del Parque del río Cádavo hasta la ladera del Sartego.

- Medio ambiente. Apoyar las acciones tendentes a la realización del Plan Integral de Saneamiento de la ría de Ferrol. Caracterizar las áreas de protección de Ribera como estructurantes del medio natural, dándoles continuidad en los suelos urbanos como Parques Públicos.

- Gestión y financiación. Redacción de un documento claro y preciso adecuando la gestión a cada caso concreto. Mantenimiento, con carácter general, de que cada nueva área urbana de financia a sí misma. En las áreas urbanas en las que se produzca reordenación para transformar el parcelario y hacerlo apto para vivienda colectiva plantear figuras de gestión que permitan la justa equidistribución de cargas y beneficios.

c) Elementos. Son las determinaciones generales del Plan que aparecen reflejadas en el capítulo 3.2 del Avance, agrupadas en ideas abstractas por sectores.

- Residenciales. Búsqueda de oportunidades para situar elementos residenciales en cinco localizaciones concretas: A Oestreira, Ronda Oeste, Pallotas Rua Baixa, Centieiras y Playa da Ribeira.

- Actualización y ampliación productiva. Localización de áreas con un grado homogéneo de potencialidad productiva para reforzarlas y ponerlas en común: Vilar do Colo, Área complementaria a Vilar do Colo, Apartadero en Franza, Compatibilización de usos residenciales y productivos, usos costeros de la ría de Ferrol y Astano.

- Escena urbana. Se pretende sistematizar las acciones que puedan mejorar la escena y el ambiente urbanos. Es una de las demandas más constantes en las conversaciones mantenidas con representantes municipales durante la redacción del Plan. El Avance propone visión agrupando las acciones en:

. Sistemas de equipamientos. ***"Agrupar los equipamientos o dotaciones en áreas urbanas homogéneas tiene un doble efecto positivo: generación de forma y estructuras urbanas por un lado, y, por otro, un mutuo refuerzo entre diversas funciones urbanas con cierto grado de homogeneidad o parentesco. La consecución de una clara imagen urbana y la mayor agilidad funcional redundarán en la consecución del carácter de capitalidad subcomarcal que se pretende"***.

. Sistemas de espacios libres. ***"La función que cumplan los sistemas de espacios libres en Fene debe instrumentalizarse atendiendo a la naturaleza de la vida cotidiana, con una relación frecuente y benéfica con un medio natural en buen estado. Se le asigna, por tanto, a estos sistemas la función de estructurar el tránsito peatonal o de contraste con un medio construido urbano denso por encima del de recreación de un medio natural, por demás próximo"***.

- . Áreas de reurbanización. *Reurbanizar las principales travesías urbanas una vez liberadas del tráfico de paso, potenciando la estancia, el paseo y otros usos urbanos. En los viales que atraviesan suelos urbanos de baja densidad con alineaciones no paralelas a la calzada potencian el tipo "Calle de convivencia" señalando una zona de circulación rodada mínima en el centro y conquistando pequeñas áreas en sus márgenes como sostén de usos estanciales y peatonales acordes al entorno semirural en que se encuentran. Completar la pavimentación de los suelos urbanos densos".*
- . Nuevo "frente" a la ría de Ferrol. *La actuación urbanística propuesta en la ría ferrolana pretende dotar de una imagen reconocible como propia en el frente más público y visible del municipio. El refuerzo de potenciales urbanos, actualmente poco explotados o en declive, actuará aumentando la calidad de los espacios urbanos de esta área.*

- Medioambientales. Los elementos de control de la calidad medioambiental del plan que se revisa han tenido un funcionamiento correcto. No obstante en el documento de Avance se señalaban aspectos en los que era posible una profundización en este aspecto de la construcción del territorio municipal. Se señalaban: El saneamiento integral de la ría de Ferrol, la Reserva Natural del Beelle, la asignación de un carácter temático para cada parque urbano, la atención específica a cada uno de los litorales del municipio.

- Planeamiento y gestión. Los criterios básicos en cuanto la gestión del Plan se concentraban, en el período de Avance en una visión localista de los problemas y sus posibles soluciones. Una Revisión de transformación interior como la que se pretende no puede abordarse con normas generales demasiado difusas y no atentas a las condiciones locales en las que se ha de implantar. Las delimitaciones de las clases de suelo se mantienen básicamente en su estado actual.

d) Propuestas concretas pormenorizadas.

Se hace una enumeración pormenorizada de 28 transformaciones interiores al Plan. Una colección de acciones aisladas y abordables individualizadamente. Son las piezas de transformación del mosaico municipal, los lugares en los que se ha detectado la posibilidad de transformaciones interiores que permitan ir generando polos de transformación hacia la calidad del espacio construido. En cada una de ellas el Avance señala objetivos generales, usos posibles o alternativos y sistema de gestión. Las zonas descritas son:

- *Costa en San Valentín. Tellerías.*
- *Barrio del Sartego.*
- *Ostreira. Tramo Norte de la Avenida Oeste.*
- *Marqués de Figueroa.*
- *Parque del Cádavo. Se subdivide en distintas zonas de gestión:*
 - *Pallotas - Rua Baixa.*
 - *Cañotas.*
 - *Sala Perla 2*
 - *Ayuntamiento - Carretera de la Fraga*
 - *Ayuntamiento - Naturales de Fene*
 - *Ladera Oeste del Sartego*
 - *Antiguo mercado*
- *Centieiras*

- **Pallotas - Mundín**
- **Avda. Naturales de Fene**
- **Astano**
- **Conexión costera - tramo Imenosa**
- **O Ramo**
- **Rampa de Barallobre**
- **Espacio entre rampas. Bouza de Pena**
- **Bajada a Rampa de Maniños desde Piqueiro**
- **Playa da Ribeira**
- **Centralidad en Maniños**
- **Núcleo de Maniños**
- **Area industrial. Vilar do Colo**
- **Carretera de la Palma**
- **Parque en Marraxón**
- **Belelle**

e) Cuantificación de la propuesta. Con las salvedades propias de lo indefinido de un documento de borrador, el Avance comprometía una cuantificación posible, cabrían otras, de las determinaciones en él contenidas para dar una visión numérica complemento de la gráfica y literaria que se consideraban esenciales.

La información numérica se suministró en forma de cuadros para facilitar su comprensión y discusión. Los cuadros, que figuraban en el capítulo 6 del texto de Avance son:

- Cuadro I: Superficies de suelo clasificado en el conjunto del TM.
- Cuadro II: Superficies de suelo clasificado por parroquias.
- Cuadro III: Superficies de Suelo Urbano por ordenanzas y parroquias.
- Cuadro IV. A: Estimación del nº de viviendas en las parroquias de SV-F-P.
- Cuadro IV. B: Estimación del nº de viviendas en las parroquias de B-M.
- Cuadro IV. C: Estimación del nº de viviendas en la parroquia de Sillobre.
- Cuadro IV. D: Estimación del nº de viviendas en la parroquia de Limodre.
- Cuadro IV. E: Estimación del nº de viviendas en la parroquia de Magalofes.
- Cuadro V: Total de viviendas por parroquias y clases de suelo.

(TM- término municipal. SV- San valentín. F-Fene. P-Perlío. B-Barallobre. M-Maniños)

f) Estudio económico y financiero.

El alcance de un Estudio Económico y Financiero en un Avance de planeamiento es somero. Su contenido definitivo se regula en el art. 42 del RP. Abarca dos aspectos, por una parte una evaluación económica de la ejecución de las obras e inversiones previstas en el Plan y por otra la determinación del carácter público o privado de estas inversiones, así como la indicación del o los organismos y entidades públicas que las asuman.

Por otra parte como la reciente legislación urbanística incluye como suelos urbanizables todos los Rústicos a los que no se excluya específicamente del proceso urbanizador, no es posible cuantificar de modo definitivo las acciones del Plan, por cuanto algunas de ellas, cuya importancia no puede preverse, son inesperadas. Pueden o no producirse.

Los mecanismos de modificación del sistema de gestión previstos en los art. 121, 125 y 126 de la LSG permiten, por otra parte, modificar las condiciones de los equilibrios económicos durante la gestión del Plan.

Habría sido inadecuado, desde el punto de vista del procedimiento, precisar esas determinaciones mientras se estaban madurando cuáles de las acciones propuestas en el documento de Avance obtenían respaldo y los mecanismos de gestión aún no habían sido fijados.

No obstante, y tras un somero análisis de las liquidaciones de los presupuestos municipales pudo aventurarse en el capítulo 7 del texto de Avance una hipótesis de la "capacidad de generar ahorro interno" y de los "recursos provenientes del endeudamiento controlado".

2.7 - Resultado de la exposición pública del Avance. Informe de sugerencias.

Una vez expuesto al público durante los meses de Mayo y Junio de 1998 el documento se pudieron recoger hasta unas 290 sugerencias de distinta naturaleza y alcance. La extensión, lo prolijo y lo heterogéneo de sus contenidos ha dilatado los plazos para su estudio y evaluación. Las sugerencias se presentan debidamente diligenciadas con inclusión de su número de registro, si bien con respecto a su operatividad es de reseñar que alguna de ellas no acompaña plano de situación con lo que se dificulta enormemente su toma en consideración, que alguno de los planos son de otros planes anteriores o del documento presentado como Avance en 1994 lo que también induce a errores o confusiones por cuanto algunas de las determinaciones de las allí reflejadas ya han sido modificadas, y que alguna de la información contenida en ellas, por figurar en colores en el original que la reprografía en blanco y negro no puede recoger, es también confusa. Se tendrán en cuenta estas experiencias para las sucesivas exposiciones públicas de documentos del Plan.

Evaluadas por representantes municipales fueron suministradas al equipo redactor a principios del mes de Noviembre de 1998, que procedió a su estudio y sistematización.

Se elabora por el equipo una base para tratamiento de datos con los más significativos, que se suministra, como anejo a este informe, listada en las distintas clases.

Se distinguen en este informe entre las sugerencias individuales, las institucionales, y las colectivas, y entre éstas entre las propuestas por asociaciones de vecinos y por los partidos políticos con representación municipal. Se recibe también un informe del Director Técnico Municipal que consta de un texto escrito sobre alcance y enfoque para la redacción de la Normativa Urbanística y las Ordenanzas, un informe verbal a cerca de su experiencia en cuanto gestor del vigente Plan, y un ejemplar de los Planos suministrados en la documentación del Avance con correcciones de errores materiales, indicaciones y precisiones de obras recientes, y señalamiento de áreas con dinámicas recientes en cuanto construcciones.

- Con respecto a las sugerencias individuales:

Las sugerencias a título individual se refieren a tres clases de argumentos básicos: o errores en la cartografía o demandas de inclusión en alguna clase de suelo o demandas de exclusión de áreas de reparto o de Unidades de Ejecución. Los errores que han podido comprobarse están en fase de subsanación. Con respecto a la segunda consideración ha de decirse que ha sido hasta el momento criterio del Equipo Redactor el no aumentar los suelos urbanos por considerarlos ya sobredimensionados a causa del proceso histórico de la formación de Planes Urbanísticos en Fene, y no ser, por el momento, necesaria una consideración genérica de incremento de tales suelos. Con respecto a las demandas de exclusión de áreas de gestión posterior, en general Polígonos de Ejecución Integral, ha de señalarse que el eje de la demanda recibida por la corporación en el momento del encargo fue el de constituir Fene en una

Villa Urbana, con calles y plazas, con lugares en los que poder *poner monumentos*. La construcción de forma urbana hermosa sólo es posible poniendo en común los intereses individuales. Se reducen las áreas al mínimo imprescindible para conseguir el fin primordial de esta Revisión del Plan de Fene: construir un espacio urbano bien formado.

En los casos puntuales en los que errores de dibujo de la fase previa, o el nuevo conocimiento que hemos tenido en torno a la definitiva consolidación de usos, parcelación y servicios urbanos lo han aconsejado se corregirán los límites.

- Con respecto a las sugerencias institucionales.- Las instituciones a las que se ha remitido un ejemplar del Avance han respondido, haciéndose por una parte eco de la notificación y por otra recordando la normativa de aplicación, sin entrar en consideraciones en torno al contenido concreto del Plan.

- Con respecto a las sugerencias de las Asociaciones Vecinales.- Todas las agrupaciones vecinales de las distintas parroquias han participado remitiendo sus consideraciones. Muchas de sus demandas están fundadas y en la medida en que no disturban la estructura general, ni la estrategia de la Revisión, que ninguna de ellas pone en discusión, se han tenido en consideración para la redacción del Documento del Plan.

- Con respecto a las sugerencias de los Partidos Políticos.- Son precisas y rigurosas. Atienden desde aspectos generales hasta los particulares. Suelen aceptar las grandes determinaciones de los contenidos del Avance, que ya habían aprobado en la reunión de Enero de 1993 en el documento de Ideas Fuerza que entonces habíamos remitido. Demandan responsabilidad respecto a las inversiones y una previsión realista del gasto y de los compromisos que el conjunto del Municipio de Fene puede realmente afrontar.

- Con respecto a las sugerencias del Director Técnico Municipal.- Las consideraciones recibidas en torno a la técnica de redacción de la normativa y las ordenanzas de ámbito municipal ya han sido incorporadas al proceso. Los errores materiales, gráficos o léxicos, detectados están en fase de subsanación.

Resumen del contenido de las sugerencias.-

Como síntesis final el documento de Resumen de Sugerencias incorporaba las siguientes conclusiones:

Con respecto a la Estructura General de la Ordenación del territorio municipal, no han habido sugerencias en torno a introducir modificaciones sustantivas y por tanto se consideran estos aspectos como válidos.

Con respecto a las clasificaciones tampoco ha habido sugerencias fundadas de una reconsideración global. Se toma nota de las sugerencias particulares a fin de corregir los errores materiales y se tiene en cuenta la nueva información suministrada en el proceso de publicación.

Con respecto a los Sistemas Generales:

. SGC.- El sistema general de comunicaciones se ha aceptado en su generalidad aunque una vía que se consideraba en el Avance como prioritaria, la que enlazaría desde el Polígono Industrial de Vilar do Colo con el Municipio de As Pontes a través de la Parroquia de Magalofes, se ha considerado por parte de los vecinos como inadecuada y por parte de los grupos políticos como no necesaria y quizá incluso como inductora de interferencias no deseables en el proceso de construcción de una red comarcal y sub-regional viaria para toda la comarca de Ferrol. En consecuencia esta vía se elimina de la propuesta. Se han recibido información sobre vías locales y menores no cartografiadas que, en la medida de lo razonable, se han considerado.

. SGPP.- Con respecto al Sistema General de Espacios Libres para Parques Públicos, se han apreciado varias demandas. La de la consideración de los Suelos Rústicos ya Protegidos Especialmente en el entorno de las playas ribereñas de la Ría de Ares, como susceptibles de ser convertidos en un Parque de ocio y recreo al aire libre como refuerzo del atractivo de las playas y para situar en Él las dotaciones de las que las playas ahora carecen.

Se ha recibido una sugerencia del colectivo de vecinos de Maniños en el sentido de ahondar en la consideración de los suelos libres en el trasdós de la Playa de la Ribeira entre Fene y Mugardos.

No han habido consideraciones substanciales respecto al Parque Central del Río Cádavo, que se espera convertir en estructurante de la vida municipal. Se hace frecuente

mención, fundamentalmente en las sugerencias de los grupos políticos, a la dificultad en la gestión de estas áreas, en especial si ya están ocupadas por edificaciones en uso.

Hay frecuentes consideraciones más vagas en torno a un genérico respeto al medio ambiente e incluso demandas de ordenanzas medioambientales.

. SGE.- Con respecto al Sistema General de Equipamientos, se recogen las sugerencias habidas. Ha de hacerse constar que algunas de ellas hacen referencia al sistema de equipamientos que el Plan vigente preveía y que aún no se han conseguido. Ha de hacerse notar, asimismo, una incipiente demanda, recibida durante la exposición pública del documento en las parroquias, de espacio para vivienda social y colectiva tanto en las parroquias menos densas como en el núcleo más poblado.

2.8.- Documento de Aprobación Inicial (DAI).

Tras la remisión del informe de sugerencias se procedió a la redacción del Documento para la Aprobación Inicial. La naturaleza minuciosa y compleja de las sugerencias, y el alcance utilitario que se ha querido para el documento fuerzan un estudio minucioso y un desarrollo pormenorizado ajustando las áreas de desarrollo posterior al parcelario.

La nueva arquitectura legal surgida tras la publicación de la Ley del Suelo del Estado en abril de 1998 y la subsiguiente publicación de la Instrucción de Aplicación a Galicia motivaron ajustes en cuanto a las interpretaciones del cuerpo normativo estatal y el autonómico que fueron aclaradas con los órganos competentes a fin de que la interpretación que del nuevo marco legal se hace en el Plan de Fene estuviera en concordancia con la incipiente tradición que ahora se inicia. Estas conversaciones han aclarado y precisado alguno de los aspectos más difusos y de acuerdo con su contenido se redacta el Documento que ahora se presenta.

Puesto que la estructura y alcance del DAI son análogas a este "Documento de Aprobación Definitiva" puede considerarse común a ambas la descripción que se lleva a cabo en el siguiente capítulo de esta Memoria.

2.9.- Exposición al público del DAI. Recogida y respuesta a las Alegaciones.-

El Documento de Aprobación Inicial se aprueba en Pleno celebrado el 13 de Enero de 2000. Su aprobación se publica en "La Voz de Galicia" de 16 de Enero de 2000, en el B.O.P. de 26 de Enero de 2000 y en el D.O.GA. de 9 de Febrero de 2000. En esta última fecha se inicia su exposición pública que extiende por un plazo de un mes y medio hasta el 3 de Abril de 2000. Durante el período de exposición pública se recibe un total de 332 alegaciones.

Las alegaciones recibidas son estudiadas por la Corporación que hace saber sus criterios al equipo redactor que tras reelaborar sus contenidos y sistematizar las propuestas municipales remite con fecha 12 de Noviembre de 2000 su "Informe sobre las Alegaciones al Plan". Este documento se incorpora al texto del Plan en un volumen anejo a esta Memoria como "*Memoria de Participación*".

Tras la exposición pública del DAI y la recogida de las Alegaciones hubo de acometerse una revisión pormenorizada de cada una de ellas así como su discusión en sede municipal. Pudieron establecerse contactos con diversos agentes urbanísticos del ámbito municipal a fin de llegar a acuerdos que pudieran ser trasladados a convenios y acuerdos con instituciones o particulares. Fruto de esta tarea son los 11 "convenios urbanísticos" suscritos.

Concluida la tarea de atender las Alegaciones recibidas, de establecer todos los acuerdos que han sido posibles con los particulares y agentes y de revisar y actualizar todos los documentos del Plan, se remite este Documento para su Aprobación Definitiva.

2.10. - Obras programadas y políticas de inversiones públicas.

Este epígrafe se incluye en este lugar para completar el campo de datos previos que han podido recopilarse como determinadores de las propuestas de la nueva Revisión. Aunque el aspecto presupuestario será tenido en cuenta en el documento de Estudio Económico y Financiero, existe también, en los compromisos inversores de las administraciones supramunicipales, una dimensión de afianzamiento de las determinaciones contenidas en la Revisión.

El art. 16.2 de la LSG determina que ha de acreditarse la conformidad de las administraciones públicas en caso de que se les atribuya alguna acción contenida en el Plan, aunque no figura la forma en que debe materializarse ese compromiso, toda vez que el Plan contiene previsiones a medio y largo plazo con un mínimo de 8 años y las administraciones públicas aprueban sus presupuestos con carácter anual.

En el proceso de elaboración de la Revisión, son los períodos de publicación y remisión para el conocimiento de las administraciones concurrentes los adecuados para promover los acuerdos y posibilitar los compromisos.

No obstante, ya existen compromisos sobre las grandes determinaciones estructurales que la Revisión recoge, estando algunas de ellas en fase de construcción o de adjudicación, y otras con suficiente grado de vinculación con administraciones públicas supramunicipales como para afianzar la verosimilitud de su inclusión en el documento que se presenta.

Así las diversas administraciones supramunicipales han incluido entre sus proyectos de inversiones en el Ayuntamiento de Fene las siguientes:

- Ministerio de Fomento:

Autopista A-9 ya concluida.

Autovía de acceso a Ferrol.

Urbanización de la CN – 651 a su paso por el municipio.

Construcción del Polígono Industrial de Vilar do Colo.

Entronque de la CN – 651 en Vilar do Colo.

Gestión del Área Residencial Centieiras.

Inicio de estudios informativos sobre la Ronda Oeste.

- Xunta de Galicia:

Vía Rápida de conexión con los municipios de Ares y Mugardos.

Plan de saneamiento integral de la ría de Ferrol.

Urbanización de la Carretera de la Palma (AC – 133).

Urbanización de la Carretera de Neda (AC – 115).

Urbanización de la Carretera de Limodre (AC – 132).

- Diputación Provincial de La Coruña:

Urbanización y mejora de la Travesía Limodre – Penalonga (CP – 3501).

Urbanización y mejora de la Carretera Barallobre – San Marcos (CP – 3503).

Ampliación de la Carretera de Sillobre. (CP – 1503).

Diversos proyectos de alcantarillado y abastecimiento de agua.

Todas estas acciones e inversiones previstas están descritas y evaluadas en el documento de Programa de Actuaciones Urbanísticas.

TÍTULO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN (O DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA). DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOM PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

La Memoria Descriptiva se ajusta a los contenidos más puramente propositivos de entre los contenidos en el art. 38 del RP.

Es consecuencia de los distintos documentos remitidos al Ayuntamiento, de su discusión pública y de la recogida de sugerencias durante el período de su exposición pública.

3.1. - Justificación de la propuesta urbanística del Plan. Estructura general del término municipal. Objetivos y criterios de la ordenación.

3.1.1. Justificación de la propuesta urbanística.-

La justificación de la propuesta se deduce de los documentos elaborados hasta la fecha: de Ideas Fuerza, de Diagnóstico, de Avance (en sus dos redacciones) y en el Informe sobre las Sugerencias.

En líneas generales se ha concluido que el medio natural está bien protegido y que la dinámica constructiva no necesita especial impulso, el crecimiento edificatorio y poblacional es bajo y los fenómenos que se han ido produciendo se han podido encajar en lo que la Revisión del 85 preveía. En consecuencia la Revisión atiende a los aspectos más propios de la consecución de niveles altos de calidad en el espacio urbano. Los próximos años en Fene se destinarán a la transformación interior, a la reconversión del entorno urbano en un medio de calidad formal, espacial y ambiental.

3.1.2. Estructura general del término municipal.-

Lo que debe entenderse como “estructura general y orgánica del término municipal” se recoge en los artículos 10.c LSG y 19.b y 25 del RP, que de modo sintético refieren que estará *“integrada por la asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales, por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular por los sistemas [generales]”*.

La justificación de la propuesta se deduce de los documentos elaborados hasta la fecha: de Ideas Fuerza, de Diagnóstico, de Avance (en sus dos redacciones) y en el Informe sobre las Sugerencias y en la Memoria y documentos complementarios de este Documento para la Aprobación Definitiva.

En líneas generales se ha concluido que el medio natural está bien protegido y que la dinámica constructiva no necesita especial impulso, el crecimiento edificatorio y poblacional es bajo y los fenómenos que se han ido produciendo se han podido encajar en lo que la Revisión del 85 preveía. En consecuencia la 2ª Revisión atiende a los aspectos más propios de la consecución de niveles altos de calidad en el espacio urbano. Los próximos años en Fene se destinarán a la transformación interior, a la reconversión del entorno urbano en un medio de calidad formal, espacial y ambiental.

La estructura propuesta se basa en el refuerzo de la morfología del territorio físico:

- Un núcleo urbano denso, apto para la residencia colectiva hasta con VI alturas y con una fuerte vocación de capitalidad subcomarcal que se sitúa en la plataforma horizontal que se forma en la intersección de los ríos Cádavo y Magalofes, comprendiendo las parroquias de San Valentín, Fene y Perlío.
- Una extensión de urbanidad de baja densidad basada en la edificación residencial unicelular aislada con algunos núcleos de residencia colectiva construida de modo extensivo en las partes bajas de las laderas y en la proximidad a las rías de Ares y Ferrol, comprendida por las parroquias de Sillobre, Maniños y Barallobre.

- Por último una corona urbana de baja densidad o rur-urbana en las partes medias de las laderas en las que conviven los escasos usos rurales municipales con la construcción de viviendas aisladas en parcelas de mayor dimensión acogiéndose a la comúnmente aceptada noción de que se trata de unidades mínimas de cultivo. A esta categoría pertenecen las parroquias de Limodre y Magalofes.

Los ámbitos propuestos en esta 2ª Revisión como Suelo Urbano de los núcleos de Limodre y Magalofes son una transcripción de los que ya figuraban como Suelo Urbano en la 1ª Revisión del PGOU del 85 y en estos años han ido progresando en su estado de consolidación y urbanización de modo que, aunque aún no disponen de todos los servicios urbanísticos sí han sido históricamente considerados como Urbanos.

Limodre es el núcleo de una de las parroquias de Fene, dispone de todos los elementos de agregación, consolidación, estructura y servicios de un Suelo Urbano de baja densidad, con edificación colectiva, lugares de reunión, plaza pública, parroquia, cementerio, polideportivo, centro escolar, campo de fútbol, etc. Su estructura parte de una organización inicial de tipo lineal en torno a la carretera de Cabañas a Mugaridos en la que se dan dos nodos de condensación urbana, en torno al cruce con la carretera hacia Redes y Ares y en torno a la carretera hacia Maniños. En torno a esos puntos se articulan los ejes de la vida urbana colectiva. En el momento en que el tráfico pesado de paso hacia Mugaridos y el complejo industrial de Punta Promontoiro se produzca por la Nueva Vía Rápida proyectada para conectar directamente la Autopista con los municipios vecinos de Ares y Mugaridos, el centro de Limodre se reurbanizará con parámetros urbanos, aceras aptas para el paseo y podrán materializarse los proyectos de residencia colectiva. Como consecuencia de ello se consolidará la vida comunitaria, propia de los núcleos urbanos, que la disfuncionalidad sobrevenida del viario existente está dificultando.

Magalofes es el núcleo de otra de las parroquias de Fene y por ello dispone de los elementos que históricamente nuclea la vida urbana en Fene: parroquia, cementerio, centro social, asociación de vecinos etc. Su estructura urbana inicial es también de tipo lineal (como lo son las de Maniños y Barallobre y el primera instancia también en el inicio del núcleo más denso de Fene) puesto que es en torno a la CP-3503 que se han ido consolidando los elementos de vida en común del núcleo y, en torno a esa estructura primordial, se van agregando las nuevas construcciones. La estructura urbana lineal existente se refuerza en el proyecto estableciendo alineaciones paralelas, añadiendo nuevos equipamientos y zonas verdes que harán posible la mejora de la calidad de vida urbana que sus vecinos pretenden.

Es, en su conjunto, una estructura que gradúa densidades y usos desde los más propiamente urbanos densos en la plataforma baja horizontal hacia los menos densos dispersos en los suelos de masas frondosas que ocupan las partes altas de las laderas de los montes municipales.

Usos globales: Se subdividen entre los usos de actividades productivas y los residenciales.

Esta división tradicional entre vida y trabajo, cuando se ha extremado en zonas aisladas y excluyentes, ha producido históricamente algunas consecuencias negativas al empobrecer la necesaria complejidad de lo urbano. Esta Revisión proyecta integrar en la medida de lo posible vida y trabajo para generar vida urbana densa.

No obstante la decisión general de atenuar este efecto indeseado de división, la naturaleza de algunas de estas actividades productivas es incompatible o por su situación, o por su peligrosidad, o por su molestia, con el normal desarrollo de la vida urbana cotidiana y han de situarse en localizaciones exclusivas. El territorio municipal

que no se aísla para el desarrollo de actividades productivas excluyentes es destinado a usos residenciales en convivencia con los productivos que no sean excluyentes.

Los usos residenciales se definen, a los solos efectos de su ubicación en el territorio municipal, de alta, media y baja densidad. Se sitúan en concordancia con la estructura general del municipio en los lugares más capaces para ello.

- En la plataforma baja horizontal de las parroquias de San Valentín, Fene y Perlío, se sitúan los usos más densos que a su vez, también se gradúa dentro del conjunto urbano de las tres parroquias desde los usos más densos con tipologías de manzana cerrada que esta Revisión disponen en torno a los ejes de Naturales y Marqués de Figeroa hacia los menos densos de vivienda unifamiliar que se dispone hacia la periferia del que podría denominarse casco histórico de Fene. Los límites de los Suelos Urbanos se mantienen en los ya vigentes en la 1ª Revisión porque se consideran suficientes para absorber los crecimientos previsibles.
- En las laderas bajas de todas las otras parroquias municipales (Barallobre, Maniños, Sillobre, Limodre y Magalofes) se sitúan los usos residenciales de media densidad, que se nuclean en torno a los equipamientos centrales de cada una de ellas formando los núcleos de Suelo Urbano de cada una de las parroquias. Los Suelos Urbanos ya existentes en la 1ª Revisión se consideran de extensión suficiente y por ello no se altera su límite más que en pequeñas localizaciones. Por otra parte, la fuerte demanda social de espacios aptos para residencia colectiva en estas zonas no centrales se ha encauzado a través de una visión de detalle, atenta a las oportunidades de la estructura viaria general y a las reales posibilidades del fragmentado parcelario de Fene. En las proximidades a las vías de mayor relevancia en la generación de urbanidad, y *en el interior de vacíos urbanos ya existentes* de tamaño medio y vinculadas a la generación de algún espacio público o de relación se han planteado espacios aptos para residencia colectiva de baja altura y densidad media que puedan tanto resolver la carencia de un tipo residencial del que amplias zonas del municipio es deficitaria como la generación de nuevos núcleos de urbanidad.
- En las laderas medias y actuando como colchón entre los usos residenciales y los forestales de las partes altas, los usos más rústicos (en declive en el conjunto de la actividad económica municipal) conviven con la vivienda aislada en parcela apta para usos agrícolas. En estas parroquias se ha querido concentrar los esfuerzos urbanizadores tanto en los Suelos Urbanos (en la parroquia de Magalofes se transcribe, en la medida en que ello ha sido posible el mismo límite del Suelo Urbano de la 1ª Revisión del 85) como en los de Núcleo Rural. Dotar de estructura urbana y de servicios a estos suelos ya ha resultado caro y se pretende rentabilizar la "inversión social" de urbanizar, equipar y dotar de servicios estos suelos.

En síntesis: los usos residenciales se concentran prácticamente en el interior de los Suelos Urbanos, Urbanizables o de Núcleo Rural ya existentes en la 1ª Revisión de 1985. Solo se producen alteraciones de matiz en sus límites exteriores. El proyecto de esta 2ª Revisión es el de mejorar la escena urbana con los nuevos crecimientos residenciales.

Los usos de actividades productivas se subdividen a efectos descriptivos en función de su tamaño y su nocividad o su potencialidad de molestia en: de gran, media y pequeña escala, también se consideran las localizaciones o enclaves específicos (canteras, naves aisladas) de origen histórico. Las demás actividades productivas serán compatibles con los usos residenciales.

- Gran escala: el complejo industrial de actividades vinculadas a la construcción naval derivado del complejo histórico de Astano.

- Media escala: se situarán en los suelos destinados para ello en el Polígono de Vilar do Colo.
- De Pequeña escala: en los demás suelos clasificados para ello y formando parte integrante de los suelos residenciales si se garantiza su compatibilidad.
- Localizaciones específicas: obedecen a dos criterios distintos, o localizaciones vinculadas a la naturaleza del proceso productivo como canteras o suelos complementarios de los usos ferroviarios (canteras en la carretera de Sillobre, la carretera de Magalofes, o la CN 651, o apartadero en Franza) o suelos ya destinados a usos industriales dispersos por todo el territorio municipal y que el Plan recoge como enclaves industriales aislados: (O Penedo, CN 651, naves con frente a la cantera de Sillobre, naves industriales en Limodre).

JUSTIFICACIÓN DE LA CONGRUENCIA DE LA PROPUESTA DE ZONAS DE LM Y DE MC EN LA CARRETERA DE LA PALMA Y EN EL CASCO URBANO DE LIMODRE.

Las tres parroquias, Maniños, Barallobre y Limodre, y en concreto el suelo clasificado como Urbano, que en la Revisión 2002 es una práctica transposición de los límites propuestos en la anterior Revisión del '85, es soporte de un cierto tipo de vida comunitaria en la que predomina la vivienda unifamiliar con una densidad que hace posible el establecimiento de equipamientos, dotaciones y lugares propios de la vida colectiva. Como complemento de este modo residencial se han ido produciendo estos últimos años algunas construcciones de residencia colectiva que han permitido el acceso a la vivienda a los sectores menos favorecidos económicamente, incapaces de hacer frente a la construcción de una residencia aislada.

En las conversaciones con vecinos a título individual, en las exposiciones públicas de los diferentes documentos del Plan, en las conversaciones con los representantes de las asociaciones de vecinos y en las conversaciones con los representantes de los distintos grupos políticos se ha hecho visible de modo reiterado que en los ámbitos de residencia colectiva previstos en estas tres parroquias eran insuficientes y que era necesario proyectar nuevos lugares aptos para residencia colectiva.

Dentro de la estructura económica recesiva en la comarca de Ferrolterra, en el caso concreto de estas parroquias lo elevado del coste de adquisición del suelo y la construcción de una vivienda unifamiliar están provocando el éxodo de los residentes jóvenes de estas parroquias y, como consecuencia de ello, se está agravando la desestructuración y la segregación social que en la comarca son estructurales.

En consecuencia de lo anterior el Plan toma en consideración las demandas sociales y localiza en el territorio los lugares aptos para esa nueva y urgente demanda de tal suerte que, al mismo tiempo que se resuelve una carencia social y urbana, se generen entornos aptos para el paseo y el ocio colectivo, lugares de reunión y de generación de vida común, propia de las relaciones urbanas.

Los lugares propios de las tipologías de residencia colectiva deben, en congruencia con el Modelo de Asentamiento y la Estructura Territorial sostenidos en esta 2ª Revisión, estar situados en las proximidades de espacios también aptos para la vida común. El Plan puede, o bien disponer estas tipologías en las estructuras urbanas colectivas existentes, o bien crear nuevos lugares públicos y disponer en torno a ellos las tipologías colectivas socialmente demandadas.

En el caso de la aplicación de la ordenanza de Lineal Mixto (LM) a la carretera de La Palma, la Revisión 2002 sólo recoge lo ya establecido con claridad en el proyecto

urbano contenido en la vigente Revisión de 1985 y lo adapta y completa optimizando las localizaciones disponibles.

Se disponen en terrenos vacantes, vecinos de la estructura urbana más potente que las sucesivas Revisiones del Plan de Fene han ido proponiendo para estructurar la vida urbana en los núcleos urbanos de Maniños y Barallobre: "La Carretera de La Palma".

La Revisión 2002 ha propuesto, para transformar el carácter de esta vía de soporte de tráfico de paso desde y hacia la península de Ares y Mugardos en una vía puramente urbana, la construcción de una nueva Vía Rápida que, al unir directamente con la carretera nacional CN 651, la Autovía Fene - Ferrol y la Autopista del Atlántico con los vecinos municipios de Ares y Mugardos, liberará a la carretera de La Palma del indeseable tráfico de Paso. Esta liberación permitirá reurbanizar la carretera con parámetros de vida urbana de calidad con amplios espacios para la estancia el paseo y aparcamiento.

Así transformada en una potente calle de 17 metros de sección la antigua carretera será soporte de una estructura urbana lineal (que se ejemplifica en los modelos de Soria o Leonidov) apta para la vida urbana de un modo genérico pero especialmente pertinente para los núcleos urbanos de Maniños y Barallobre en el arranque del siglo XXI en razón de su origen y de su evolución histórica en los márgenes de una carretera.

El núcleo urbano de Limodre es similar a los de Maniños y Barallobre en el sentido de que la vida urbana es allí especialmente dificultosa por ser su estructura urbana axial, la carretera que une Cabañas con Mugardos, históricamente un camino real que en la actualidad tiene que soportar el paso de más de un millón de toneladas de productos provenientes o destinados a la factoría industrial de Punta Promontoiro en Mugardos.

El modo en el que la Revisión de 2002 pretende abordar la generación de vida urbana de calidad en Maniños pasa, como en el caso de Barallobre y Maniños, por liberar al casco urbano del indeseable tránsito de estas mercancías por su interior. De nuevo la proyectada conexión a través de la Vía Rápida entre Mugardos y su factoría con las vías inter-regionales próximas permitirá recuperar la insuficiente carretera como una amplia avenida urbana, apta para el descanso, el paseo, el ocio y el esparcimiento.

En torno a esta estructura urbana recuperada, actualmente invadida por agentes extramunicipales, será posible establecer las tipologías, demandada socialmente y ya proyectadas en las anteriores Revisiones del Plan y que, en función de esta disfuncionalidad temporal, no han podido desarrollarse por completo. El correcto, discreto y sabiamente implantado edificio de residencia colectiva de la cooperativa de Astano sirve de muestra de lo que la arquitectura puede hacer por el proyecto urbano de Limodre.

Las tipologías de MC se proyectan dentro de Suelos Urbanos Consolidados, en manzanas fuertemente ocupadas y la de LM sobre suelos vacantes, en ambos casos dando frente a esta estructura urbana central.

Estos últimos años han sido de inversión en las parroquias que ya han alcanzado un grado de urbanización proporcionalmente alto para el nivel de inversiones de un municipio de tamaño medio-pequeño como Fene. Se propone ahora concentrar los esfuerzos y no aumentar el territorio destinado a suelo urbano, ya muy abundante.

Se propone introducir una dosis de equilibrio en las tradicionales tendencias alternantes: concentración - dispersión.

En resumen, esta 2ª Revisión (2002) sólo añade algún aspecto adjetivo al Modelo de Asentamiento de Fene: propone un modelo de transformación interior sobre el ya estable y concentrar en los Suelos Urbanos las inversiones y la capacidad de proyecto para mejorar la escena y el ambiente urbanos.

3.1.3.- Objetivos y criterios de ordenación.-

Los objetivos se subdividen en este texto en: generales, particulares y de gestión.

- Se enuncian los siguientes objetivos generales:

Comarcalización.

Dialéctica entre concentración y dispersión.

Calidad en el medio urbano.

Los Sistemas Generales.

Las infraestructuras.

- Se enuncian los siguientes objetivos puntuales que pueden considerarse como propuestas individualizadas:

Comunicaciones.

Espacios libres.

Equipamientos.

Residencial.

Industrial y terciario.

- Se señalan los siguientes objetivos en la técnica urbanística. –

Sistemas de actuación.

Áreas de reparto.

Normativa urbanística.

Catálogo de edificios protegidos.

3.1.3.1. Objetivos y Criterios Generales. –

La propuesta esencial de la Revisión que se presenta es la de la consecución de la “calidad del medio urbano en un ambiente natural cuidado”. Para ello el plan define las siguientes estrategias de ámbito general:

a) Comarcalización: Una gran cantidad de las decisiones que condicionan la vida municipal tienen su origen y sus efectos en un ámbito que excede el del municipio. A definir ese ámbito, a utilizarlo para optimizar los recursos naturales y humanos y a mejorar las condiciones de vida de los vecinos es a lo que tiende la definición de ese nuevo límite: el ámbito comarcal.

Se trataría de una política estratégica. El proyecto comarcal no debe abandonarse a la inercia de que las decisiones estructurales se tomen de un modo no organizado y sin proyecto. La comarca debe definir sus parámetros de futuro y organizar las soluciones para hacer frente a la desorganización y atraso de unas estructuras comarcales surgidas casi espontáneamente y con un desigual grado de desarrollo. Debe transformarse ese “modelo” de comportamientos y generar una política de estructuración que supere la desorganización actual.

El objetivo de una política tal sería hacer frente a la des-organización del ámbito de la ría:

Destino óptimo de los suelos comarcales y refuerzo de sus potencias.

Diseño coordinado de infraestructuras.

Mejora de la articulación regional.

Se conseguiría:

Aumentar la productividad comarcal.

Mejorar la movilidad, la accesibilidad, la competitividad y el tiempo libre.

Minimizar los costes sociales del espacio comarcal.

Jerarquizar correctamente las infraestructuras y optimizar su coste.

Toda la comarca sería una cabecera metropolitana de gran alcance regional.

La comarca, ya convertida a través del necesario Plan Comarcal en Metrópoli (ciudad origen), repetiría a escala regional lo que se produciría a escala local de llevarse a cabo esta formulación comarcal que resulta imprescindible. Las definiciones

comarcales habrán de plantearse como suma de acciones desde distintos municipios conjugando simultáneamente la óptica municipal y la supramunicipal.

Desde el punto de vista del Plan General de Fene se definen una serie de estrategias, conexiones y dotaciones que pretenden la consecución del carácter de capitalidad subcomarcal al servicio de la comarca de Ferrolterra:

- La Autopista A-9 y su prolongación como Autovía hacia Ferrol acercan la península de Fene - Ares - Mugar dos al ámbito regional.

- La Vía Rápida de conexión con los municipios vecinos de Ares y Mugar dos, y su deseable conexión portuaria en cada uno de los dos municipios, además de liberar de tráfico de paso a las carreteras-calles de La Palma y de Limodre, mejoran la accesibilidad del polígono industrial de Vilar do Colo y lo ponen en disposición de un acceso portuario desde cada una de las dos rías.

- La prolongación de esta Vía Rápida hacia As Pontes de García Rodríguez permitirá conectar el polígono industrial con las acciones estratégicas que se planean para el municipio de As Pontes a la vez que al darle fácil conexión con las carreteras regionales y estatales librar á de vehículos de paso el suelo municipal y la parroquia de Sillobre.

- La conclusión del polígono industrial de Vilar do Colo en el vértice entre Fene y Cabañas y su red de comunicaciones complementaria dotará de un territorio productivo que excede por su extensión y conectividad el puro ámbito municipal. Se espera que el área industrial de Vilar do Colo sea uno de los motores de la reindustrialización de la comarca.

- El Suelo Industrial que el Plan propone en las proximidades de la estación de Franza cuya área de influencia se extendería hacia el interior del municipio de Fene, aunque la instalación meramente ferroviaria esté incluida por completo en el término municipal de Mugar dos, permitiría la conexión ferroviaria próxima al polígono industrial.

- Las playas de la ría de Ares y de Ferrol se protegen en continuidad con los municipios vecinos.

b) Dialéctica entre concentración y dispersión: El conjunto de los fenómenos urbanos de Fene se basa, a causa de su peculiar constitución interna, en un permanente diálogo entre las intenciones centralizadoras que fijan su atención en el núcleo más denso donde, en función de su misma densidad, las inversiones son más rentables y las dispersadoras que atienden a la población que ocupa las parroquias periféricas, que por lo escaso de su población difícilmente pueden afrontar los niveles de dotaciones y servicios de las parroquias centrales.

Los distintos planes y revisiones han ido atendiendo a este diálogo subsanando en cada fase las deficiencias y necesidades más urgentes. El Plan del 75 era centralizador y la primera Revisión del 85 fue dispersadora. Como es natural la segunda Revisión de 2002 se pretende mediadora y, sin desatender acciones en todas las parroquias puesto que las grandes propuestas estructuradoras lo son del conjunto del ámbito municipal, presta atención asimismo, al deseo de dotar al núcleo denso que forman las parroquias centrales (San Valentín, Fene y Perlío) del carácter urbano de capitalidad subcomarcal.

c) Calidad del medio urbano:

No es sencillo el procedimiento de elaboración de un juicio estable y solvente sobre la calidad arquitectónica de una propuesta urbana. Son múltiples los factores que intervienen en la generación de forma urbana. Por otra parte, la crítica arquitectónica, como ciencia del conocimiento, aún no se ha dotado de una sistemática universal de aplicación generalizada e inapelable.

En cuanto que proyecto, un PGOM es una propuesta para transformar la realidad, a la que, por ello, se supone un cierto grado de inadecuación a las propias expectativas de la sociedad. Por ello es preciso mantener parte de lo existente en la medida en que se corresponde con la imagen que la sociedad en su conjunto tiene de sí misma, pero también es cierto que algunos aspectos de la realidad deben alterarse.

Es esa dicotomía anticipativa, entre el deseo de mejorar y la necesidad de transformar lo existente, la que caracteriza el hecho de proyectar y la que dificulta sobremanera la evaluación de las propuestas.

Sí puede exponerse de modo ordenado las razones que mueven las transformaciones, que, en el proyecto de un entorno urbano, se generan de modo social y a través del contacto directo con los individuos, sus asociaciones y sus representantes (administración, políticos, asociaciones vecinales o de cualquier otro orden en el que las sociedades democráticas deciden sus marcos de convivencia).

Como toda noción genérica es ardua la tarea de definir rigurosamente en qué consiste el ambiente urbano de calidad. Sí pueden, sin embargo definirse las características de su carencia: invasión del tráfico rodado de todos los ámbitos urbanos; carencia de una imagen global, definida y distinta; carencia de espacios públicos reconocibles como tales por falta de extensión o de forma. La calidad habrá de buscarse en la subsanación de estas carencias.

Para ello la medida primordial, condición necesaria aunque puede que insuficiente, es extraer del tejido urbano el tráfico rodado de paso. En el núcleo principal San Valentín – Fene – Perlío a través de la Ronda Oeste y en el resto del término municipal a través del vial que conectará el conjunto de la península de Ares – Mugarbos con la CN 651 y la Autopista y la Autovía.

Con respecto a los aspectos más puramente formales será primordial la regularización de los espacios urbanos más centrales: calles rectas, formalización de los límites del Parque Lineal del Río Cádavo.

Se ha intensificado la búsqueda de espacios urbanos con vocación de sostener la memoria colectiva: Plazas y Parques Públicos.

Se ha procedido a suturar y completar las formas incompletas, que comportamientos urbanísticos anteriores han dejado en el municipio, a través del uso de la tipología urbana de la manzana cerrada. Sutura y terminación de un proceso que se abre traumáticamente en la época del desarrollismo de los años 60 y 70, y que sólo ahora se está en condiciones de resolver. La conclusión de un tejido urbano reconocible, no como el espacio sobrante entre distintos negocios urbanísticos sino como el verdadero protagonista del proyecto común de la construcción de una urbanidad específica.

La búsqueda de perspectivas y de la imagen urbana pretende que el tránsito por la ciudad ofrezca a sus habitantes una multiplicidad de entornos urbanos proyectados de modo específico.

La centralización de Equipamientos provocará su acción sinérgica y reforzará la noción de “centro” de la que el núcleo urbano, de momento, carece. En la memoria de la ciudad la proximidad de las instituciones provoca que muchos de sus habitantes frecuenten unos mismos lugares y edificios con función de alta centralidad, y en consecuencia provoca también la generación de un imaginario colectivo que puede denominarse “ambiente específico”. Se proponen en la presente Revisión el agrupamiento de las instituciones de ámbito municipal o supramunicipal en dos áreas: el entorno de la actual Casa Consistorial y el entorno del polígono residencial de Centieiras.

Con respecto a las alturas proyectadas se ha de señalar que ya en el art. 59 LSG, adaptación al ambiente, dentro del capítulo de Normas de Aplicación Directa la

Ley define que las tipologías que se propongan deberán ser congruentes con las características del entorno, y los materiales deberán armonizar con el paisaje. La congruencia y la armonía no son objeto de una ley sino del Arte; de la Verdad que transporten las proposiciones arquitectónicas en su lógica interna y en su relación con el mundo.

Nada hay en la heterogeneidad de bueno, en un sentido intrínseco, como tampoco lo hay en la homogeneidad. Sin embargo sí es clara y común la experiencia de la urbanidad hermosa como una secuencia de acontecimientos, como una sucesión de lugares diferentes y hermosos en sí mismos. Para ello es precisa la diversidad, la existencia de un tejido común en el que resalten algunas piezas individuales, el sereno establecimiento de un discurso común complementado con el subrayado de lo singular.

Como norma general del proyecto de la Revisión de 2002 del PGOM de Fene, se ha partido de las alturas, tipologías y morfologías urbanas existentes, pero también ha de considerarse que un proyecto se realiza para transformar algunos aspectos de la realidad con los que socialmente no se está de acuerdo.

Para proyectar lugares concretos dentro del proyecto general el PGOM se ha dotado del instrumento de las APE, lugares en los que la mirada atenta, la existencia de un parcelario singular o la oferta de los particulares ha permitido que se proyectaran lugares singulares, *específicos* tal y como su nombre señala.

Partiendo de aprovechamientos urbanísticos similares a los otorgados a los suelos colindantes o cuyas circunstancias pudieran considerarse parecidas, el Plan ha detenido su mirada en estos puntos y desde la Arquitectura ha proyectado formas singulares: para proyectar nuevas plazas, para abrir nuevos horizontes a los parques urbanos, para abrir nuevas calles, para señalar perspectivas urbanas, para corregir defectos o anomalías morfológicas (edificios de 8 ó 9 plantas surgidos en los desarrollistas '70) de la edificación ya existente y que, en un acto de responsabilidad, la aún vigente 1ª Revisión del Plan (y congruentemente también esta 2ª) asume como propias.

d) Objetivos Generales en Los Sistemas Generales: El art. 10.C de la LSG determina que la estructura municipal estará constituido por los Sistemas Generales (SG): El de comunicaciones (SGC), de parques públicos (SGPP) y de equipamientos (SGEq).

En este epígrafe se tratará de los principios generales que animan la consideración que en la Revisión de 1999 se otorga a los distintos sistemas generales que están descritos y cuantificados en sus apartados específicos dentro de este texto de Memoria. Se remite para su descripción al capítulo 3.3 y para su completa y pormenorizada cuantificación al anejo III, en capítulo 4.3 de este texto.

Los tres Sistemas tienen distinta consideración en cuanto a objetivos y titularidad.

El Sistema General de Comunicaciones (SGC) se subdivide en Fene en Viario, Ferroviario y Portuario.

El SGC Viario tiene en la estructura proyectada la función básica de las conexiones con el exterior del término municipal y por tanto su titularidad se adscribe a administraciones supramunicipales. La red viaria básica tiene capital importancia en la actual fase de desarrollo urbano municipal porque las estructuras de comunicación viaria han llegado casi a su colapso. No es posible seguir construyendo urbanidad de calidad con una red básica proyectada para otras necesidades que las actuales de una urbanización difusa, apoyada en el vehículo privado como casi única garantía de conexión. La nueva red viaria básica, de carácter supramunicipal, resolverá todas las conexiones exteriores y permitirá disfrutar de la red actual para los usos locales interiores al municipio. Se pretende transformar las actuales carreteras en calles y se propone que se proyecten y construyan nuevas carreteras que garanticen la

funcionalidad para los nuevos usos que se esperan tanto en Fene como en su comarca.

El SGC Ferroviario está en recesión en toda la comarca de la ría de Ferrol y ya ha quedado reflejada la nula previsión de inversiones para su modernización. Habrán de ser planes de más alcance que el municipal los que regulen o exijan la optimización de un recurso imprescindible para el desarrollo armonioso y posible de una comarca poblada como la ferrolterrana. En su ámbito de aplicación la Revisión de 1999 no hace sino recoger los suelos de actual dominio ferroviario y remitirlos a su legislación sectorial específica si bien se enuncia la posibilidad de una fructífera conexión ferroviaria en Franza, en el vecino municipio de Mugarodos, para mejor servir los intereses del polígono industrial de Vilar do Colo.

El SGC Portuario en el ámbito municipal está englobado dentro del área de influencia de la Autoridad Portuaria de Ferrol – San Ciprian. La relación del conjunto del espacio físico municipal con el entorno portuario es de mutua ignorancia a causa de las particulares características de las actividades portuarias que han venido desarrollándose en el municipio. El Sistema Portuario de Fene contiene dos ámbitos de muy distinta naturaleza y el Plan las considera también de un modo distinto: el del entorno de Astano y el próximo a las rampas de Barallobre y Maniños.

El ámbito del complejo industrial derivado de Astano está vinculado a la actividad de astillero que lo generó y sirve de modo suficiente a sus necesidades, no se han detectado en las distintas exposiciones públicas de documentos del Plan ni en la recogida de sugerencias demandas de modificaciones estructurales. Pero lo altamente especializado de sus actividades las hacen incompatibles con otros usos que no sean los estrictamente impuestos por ellas hace que no sea posible la participación del resto de la actividad municipal en su ámbito. El proyecto de nueva vía periférica al núcleo urbano denso provoca modificaciones en los accesos al complejo y en las instalaciones ya construidas que en las sucesivas fases de su desarrollo habrán de considerarse.

El recinto portuario de Barallobre – Maniños es, sin embargo, susceptible de ser incorporado a la vida cotidiana municipal, toda vez que por sus dimensiones y por las características de su costa próxima, con un escaso calado, lo hacen poco atractivo para actividades portuarias industriales. Se prevé su incorporación a una posible área de desarrollo residencial en sus inmediaciones como espacio libre destinado a usos deportivos y culturales.

El Sistema General de Parques Públicos (SGPP): La función que en un municipio semirural como Fene tiene el sistema de Parques Públicos es algo que debe ser profundamente cuestionado para optimizar las necesarias inversiones que en este sistema se realicen. No es la nostalgia de un retorno a la naturaleza a la que no se necesita volver puesto que en Fene nunca se abandonó. No es la necesidad del contacto cotidiano con los elementos naturales puesto que en Fene lo cotidiano es esa convivencia. No es la necesidad de proteger, preservar u optimizar los recursos naturales puesto que esto se aborda desde la Clasificación de esos suelos como Rurales de Especial Protección en atención a esa característica.

Los Parques Públicos de Fene serán lugares donde se produzca la cultura común que no puede producirse en ningún otro. Puede superarse la noción de parque como jardín por la del espacio construido para el ocio el recreo al aire libre.

El ocio y el recreo al aire libre son ya un derecho ciudadano y ese aspecto de la vida municipal se dirige la acción que la Revisión contiene.

El Sistema General de Equipamientos (SGEq): El equipamiento no es sólo la satisfacción de una necesidad perentoria: la salud o la educación por ejemplo. Se da por supuesto que el conjunto de la legislación vigente, y no sólo el Plan General, vela por que éstos aspectos de la vida municipal sean atendidos. Lo que el Plan puede aportar es la noción de refuerzo de la imagen o la construcción del carácter de capitalidad subcomarcal que se pretende en esta fase del desarrollo municipal.

Los equipamientos tienen en el proyecto que sostiene la Revisión que se presenta una doble función: en primer lugar cumplir con los estándares que marca la Ley en cuanto a su superficie y en segundo y en este caso el más relevante, el de su contribución a la construcción del carácter del espacio urbano que se persigue.

e) Las Infraestructuras básicas.

Como infraestructuras básicas han venido considerándose además del acceso rodado que ya se trata en el apartado de viario los suministros de agua, energía eléctrica y alcantarillado. La moderna construcción de una urbanidad de calidad depende también de la disponibilidad de redes de telefonía, gas, televisión por cable etc.

Además de la tupida red viaria municipal el suministro de energía eléctrica está garantizado en cualquier punto del término municipal, lo que unido a la generalización del saneamiento de las construcciones aisladas a través de fosa séptica, la posibilidad de captaciones de agua mediante pozo y la difusión de la tecnología de telefonía inalámbrica puede deducirse que la posibilidad de constitución de ámbitos de urbanidad suficiente no será limitada por la existencia de estas redes a las que la Ley hace referencia.

Con respecto a la red de suministro de gas se hace mención de lo incipiente de su trazado definitivo. Sólo está decidida la red supramunicipal y no se dispone por el momento de las previsiones para su trazado por el suelo urbano.

Con respecto a las redes de abastecimiento de agua y saneamiento ha de hacerse notar que lo extenso de los suelos urbanos municipales no ha permitido la universalización del suministro. No obstante, esta insuficiencia de va corrigiendo por una expansión paulatina.

f) Objetivos en la técnica urbanística.–

La Gestión del Plan vigente durante 15 años se considera como un bien. En la presente Revisión se perfecciona sólo lo accesorio, los mecanismos fundamentales se mantienen.

- Planeamiento Genérico y Planeamiento Específico. Las Normas Urbanísticas y las APE.

Con respecto a modo de abordar la gestión del plan, la presente Revisión plantea dos modalidades: el planeamiento genérico y el planeamiento específico.

- El planeamiento genérico resuelve las expectativas de cada fragmento de suelo de modo abstracto y general. Se plantea que las áreas urbana de similares características resuelven de modo análogo sus expectativas. Son los suelos que han concluido el proceso histórico de reparto de cargas y beneficios y en ellos las determinaciones del Plan son resolubles aisladamente.
- El planeamiento específico, por el contrario, se fija en áreas concretas del territorio en las que es necesario resolver los equilibrios entre cargas y beneficios de modo específico, son áreas en las que aún no se ha completado el proceso histórico de reparto de cargas y beneficios y en ellas suele ser necesario un proceso complejo y completo de reparcelación y reurbanización. Se pueden producir en cualquier clase de suelo y la presente Revisión, de modo puramente descriptivo, las señala como ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE). Cada una de ellas se grafía y numera en los Planos de Ordenación y se desarrolla en una ficha específica.

Las APE en función de la naturaleza de su ordenación, se dividen en la presente Revisión del Plan de Fene en:

AOI: Áreas con Ordenación Incorporada provenientes de planeamiento aprobado con anterioridad. Se “incorporan” con su Ordenación los polígonos que han sido gestionados en los años precedentes y se toman en su estado actual asumiéndolos con sus determinaciones.

AOR: Áreas con Ordenación Remitida por esta Revisión del Plan. Áreas que ya incorporan su planeamiento específico en el mismo documento de Revisión. Son las zonas con planeamiento específico en las que la Revisión fija la Ordenación, que se “remite” en el documento.

AOD: Áreas con Ordenación Diferida a figuras de Planeamiento de desarrollo posterior. Son las zonas en las que el Plan no prevé su Ordenación y “remite” a planeamiento posterior para fijarla. Las zonas de Suelo Urbanizable que habrán de desarrollarse mediante oportunos Planes Parciales y las de Suelo Urbano en las que se prevé la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, como áreas que deben redactar un plan posteriormente están señaladas como de AOR.

- La Normativa Urbanística de la Revisión hereda la existente y la adecua al nuevo marco legal. Se ha convertido en un texto más extenso y prolijo que el vigente porque el nuevo cuerpo legal ha ido profundizando en los mecanismos de reparto de la riqueza que genera la producción de lo urbano, y porque para la nueva fase en la producción de espacio urbano, es preciso dotarse de las herramientas necesarias para ello.

- Las Áreas de Reparto son el mecanismo básico para repartir cargas y beneficios que prevé la Ley. Su gestión podrá llevarse a cabo, en los casos en que sus dimensiones o complejidad las haga difícilmente ejecutables, a través de unidades más pequeñas como son los Polígonos de Ejecución Integral (PEI) cuya delimitación es siempre posible dentro de una misma Área de Reparto con las cautelas de equilibrio que la Ley prevé.

- Con respecto a los Sistemas de Actuación (Compensación, Cooperación y Expropiación) la Revisión potencia el de compensación, dando prioridad a la iniciativa privada. El sistema de cooperación se emplea en las acciones que por su especial dificultad y relevancia requieren del impulso municipal. Por último el sistema de expropiación sólo se utilizará cuando la obtención del sistema o urbanización de que se trate no sea posible mediante la asignación de su coste a la gestión de un área concreta de ciudad.

- La Revisión considera la consolidación y revitalización del patrimonio construido de calidad aún existente en el municipio como uno de los mayores activos que la memoria urbana puede conseguir. A tal fin se ha elaborado un listado de bienes que debe protegerse. Como todo listado de bienes culturales el catálogo propuesto es una colección incompleta que podrá discutirse e irse incrementando en el futuro. Es deseable que las limitaciones al uso que implica la inclusión de una pieza o área en el catálogo de bienes protegidos por el Plan, se vean compensadas por un tratamiento fiscal favorable, tanto desde instancias estatales o autonómicas como locales.

3.2.- Las Clases de Suelo en la Revisión del P.G.O.M. de 2001 en Fene.

Los aproximadamente 27'25 Km² del término municipal se dividen históricamente en 8 parroquias que son: Fene con 2'52 Km², Perlío con 1'26 Km², San Valentín con 0'92 Km², Sillobre con 9'41 Km², Barallobre con 4'17 Km², Maniños con 3,48 Km², Limodre con 2'11 Km² y Magalofes con 3'35 Km².

Se describen numéricamente sus componentes fundamentales: - Superficie. Parroquias. Clases de suelo. La totalidad del territorio del término municipal se clasifica en: Urbano, de Núcleo Rural, Urbanizable y Rústico (art. 63.1 LSG) según el siguiente cuadro:

CLASES DE SUELO POR PARROQUIAS (%)

	URBANO	URBANIZABLE	NÚCLEO RURAL	RÚSTICO	TOTALES
FENE	1.115.646, M2			1.424.457, M2	2.540.102, M2
%	43,92%			56,08%	9,25%
PERLIO	872.188, M2	77.402, M2		298.284, M2	1.247.874, M2
%	69,89%	6,20%		23,90%	4,54%
SAN VALENTÍN	925.018, M2				925.018, M2
%	100,00%				3,37%
SILLOBRE	479.449, M2		59.282, M2	8.970.240, M2	9.508.971, M2
%	5,04%		0,62%	94,33%	34,62%
BARALLOBRE	1.489.569, M2	358.766, M2		2.458.560, M2	4.306.895, M2
%	34,59%	8,33%		57,08%	15,68%
MANIÑOS	1.045.346, M2	157.580, M2		2.341.939, M2	3.544.865, M2
%	29,49%	4,45%		66,07%	12,90%
LIMODRE	388.585, M2			1.657.691, M2	2.046.276, M2
%	18,99%			81,01%	7,45%
MAGALOFES	366.620, M2		9.563, M2	2.973.344, M2	3.349.527, M2
%	10,95%		0,32%	88,77%	12,19%
TOTAL	6.682.425, M2	593.748, M2	68.845, M2	20.124.519, M2	27.469.536, M2
%	24,33%	2,16%	0,25%	73,26%	100,00%

En el cuadro precedente las filas contienen en porcentaje las clases de suelo en cada una de las parroquias.

Ha de hacerse referencia a que las mediciones se han efectuado por un programa de dibujo asistido por ordenador sobre la base informática de la cartografía oficial.

Dentro de la precedente clasificación la LSG precisa dentro de cada una de las Clases básicas distintas categorías y posibles subcategorías que en la presente Revisión del Plan de Fene serán las siguientes:

Clases de suelo.	Categorías.	Subcategorías.
Suelo Urbano. (SU)	Suelo Urbano Consolidado. (SUC)	
	Suelo Urbano No Consolidado. (SUNC)	
Suelo Urbanizable. (S Uble)	Con Compromiso.	
	Sin Compromiso.	
Suelo de Núcleo Rural. (SNR)		

Suelo Rústico. (SR)	Suelo Rústico Común. (SRC)		
	Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar. (SRCAU)		
	Suelo Rústico de Especial Protección. (SREP)	Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental. (SREPA)	
		Suelo Rústico de Especial Protección de Ribera. (SREPR)	
		Suelo Rústico de Especial Protección de Costas. (SREPC)	
Suelo Rústico de Especial Protección de Patrimonio. (SREPP)			

Además de las precisiones precedentes, la Revisión, a la hora de establecer usos globales ha podido determinar áreas del territorio aptas para todos los usos de habitación y de actividades compatibles, productivas o de ocio y recreo, bajo el epígrafe de RESIDENCIAL, y otras áreas en las que por la naturaleza molesta, o nociva o peligrosa de las actividades productivas que habrían de producirse en ellas se han señalado con el epígrafe de INDUSTRIAL. Esos dos, Residencial e Industrial, son los usos globales, a los que el Plano de Clasificación, Estructura y Usos Globales del territorio municipal atiende, y cuyas determinaciones globales aparecen resumidas de modo numérico en el siguiente cuadro:

**CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO Y USOS GLOBALES
POR PARROQUIAS Y EN TOTAL DEL MUNICIPIO**

	FENE	PERLIO	S. VALENTÍN	SILLOBRE	BARALLOBRE	MANIÑOS	LIMODRE	MAGALOFES	TOTALES	%
S.U.C.R.	1.053.741, M2	614.177, M2	311.775, M2	479.449, M2	1.168.134, M2	913.757, M2	377.392, M2	339.009, M2	5.257.435, M2	19,14%
S.U.C.I.		10.302, M2	591.430, M2		265.340, M2	30.531, M2	11.193, M2	12.693, M2	921.489, M2	3,35%
S.U.N.C.R.	61.905, M2	247.709, M2	21.814, M2		56.095, M2	101.058, M2			488.581, M2	1,78%
S.U.N.C.I.								14.917, M2	14.917, M2	0,05%
S. Uble		77.402, M2			358.766, M2	157.580, M2			593.747, M2	2,16%
S.N.R.				59.282, M2				9.563, M2	68.845, M2	0,25%
S.R.C.	305.043, M2	101.310, M2		2.315.854, M2	741.562, M2	970.740, M2	960.080, M2	1.074.355, M2	6.468.944, M2	23,55%
S.R.C.A.U.	122.909, M2	131.199, M2			276.689, M2	81.183, M2			611.979, M2	2,23%
S.R.E.P.A.	921.725, M2	10.063, M2		5.741.184, M2	1.284.974, M2	1.084.679, M2	612.344, M2	1.865.358, M2	11.520.326, M2	41,94%
S.R.E.P.C						14.056, M2	35.888, M2		49.944, M2	0,18%
S.R.E.P.R	74.779, M2	55.712, M2		876.859, M2	143.913, M2	173.668, M2	46.100, M2	33.632, M2	1.404.663, M2	5,11%
S.R.E.P.E.				36.343, M2	11.422, M2	17.613, M2	3.280, M2		68.658, M2	0,25%
TOTALES	2.540.102, M2	1.247.874, M2	925.018, M2	9.508.971, M2	4.306.895, M2	3.544.865, M2	2.046.276, M2	3.349.527, M2	27.469.528, M2	100,00%

LEYENDA

S.U.C.R. Suelo Urbano Consolidado Residencial

S.U.C.I. Suelo Urbano Consolidado Industrial

S.U.N.C.R. Suelo Urbano No Consolidado Residencial

S.U.N.C.I. Suelo Urbano No Consolidado Industrial

S. Uble Suelo Urbanizable

S.N.R. Sulo de Núcleo Rural

S.R.C. Suelo Rústico Común

S.R.C.A.U. Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar

S.R.E.P.A. Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental

S.R.E.P.C Suelo Rústico de Especial Protección de Costas

S.R.E.P.R Suelo Rústico de Especial Protección Ribera

S.R.E.P.E. Suelo Rústico de Especial Protección Etnológico

3.2.1.- El Suelo Urbano y su diversificación en Fene. Características de los suelos urbanos propuestos.-

La LSG en su art. 64.1 establece en detalle los requisitos formales de esta Clase de Suelo, como son que el Plan los incluya como tales por contar con acceso y servicios urbanísticos, o porque estén consolidados al menos en dos terceras partes, o porque en ejecución del Plan lleguen en efecto a tener tales características.

El art. 64.2 de la misma LSG permite al Plan establecer la división del Suelo Urbano en "categorías": el Suelo Urbano Consolidado (en lo sucesivo SUC) y el Suelo Urbano No Consolidado (en lo sucesivo SUNC) aparecen descritos en el art. 65 LSG.

Finalmente el art. 14 LSE establece con claridad la diferencia entre las dos categorías: en el Consolidado los propietarios sólo están obligados a completar aisladamente la urbanización y en el No Consolidado están además obligados a ceder los suelos y a la equidistribución.

Es preciso justificar la condición de Urbano del suelo incluido en tal clase en la propuesta de ordenación de Fene. El comentario previamente realizado en capítulo 1.1 de la introducción al presente texto, sobre la historia del urbanismo en Fene, permite comprender el origen y desarrollo de su urbanidad específica.

Fene dispone desde hace 25 años de suelo clasificado como Urbano capaz de albergar, con densidades medias de unas 20 viv/Ha y una ocupación baja de unas 3 pers./viv., a unos 40.000 habitantes y sólo hay 15.000. Es decir que tiene un grado bajo de densificación que en función de la propia historia urbanística municipal debe considerarse estructural. En consecuencia la urbanización avanza lentamente, pero en todo el Suelo que se clasifica como urbano por igual. Los accesos rodados que existen en la práctica totalidad de las parcelas municipales, están urbanizados en parte, disponen de servicios urbanísticos que van extendiéndose lentamente y el grado de consolidación es, naturalmente, medio - bajo. Sin embargo se edifica espontáneamente en todo el suelo clasificado como urbano.

Los suelos Urbanos de Fene lo son pues bajo un doble criterio, en función de un hecho físico y un en función de un hecho histórico: su consolidación como tales o por la urbanización o por la edificación, y por la vigencia de un Plan General y sus revisiones desde hace 25 años.

Como consecuencia de los estudios previos realizados se ha constatado que el SU es ya muy extenso en Fene y con una gran capacidad de crecimiento interior.

Así pues, por una parte *no es necesario* reducir el límite de Suelo Urbano porque no ha sido esa una necesidad detectada en todo el fenómeno de información pública, ni ha sido solicitado por los vecinos ni por ninguna fuerza social ni política y por otra parte *tampoco es deseable* en la medida en que no se derivarían de ello beneficios ni colectivos ni individuales.

En consecuencia los límites del Suelo Urbano no se alteran en la presente Revisión de un modo sustancial, exclusivamente se atiende a fenómenos de borde, a causa de la redelineación sobre nueva base cartográfica o para corregir errores puntuales del PGOU 1985.

El Suelo Urbano (SU) es por ello el centro de esta 2ª Revisión. Se pretende restringir su ámbito al del existente en la 1ª Revisión y concentrar en él las inversiones en infraestructura y proyectos para generar la imagen y escena urbana que se pretende. Los SU son abundantes en Fene y se pretende rentabilizar la inversión social de haberlo creado y dotado de equipamientos y servicios.

Ha de señalarse, por último, que dentro de esta clase que prácticamente coincide con los Suelos que en aplicación de la aún hoy vigente 1ª Revisión son Urbanos de licencia directa, la 2ª Revisión establece y delimita amplias zonas como de Suelo Urbano No Consolidado, sometidas por ello al proceso complejo y completo de

equidistribución de cargas y beneficios. Se hace especial mención de ello como un avance en la mejor y mayor justicia equidistributiva de las cargas y beneficios de urbanizar pero también para hacer visible desde este documento la decisión municipal de abordar las nuevas leyes asumiendo la impopularidad de las dificultades de gestión de estas nuevas y mejores herramientas urbanísticas.

3.2.1.1. - Suelo Urbano Consolidado.

Son la LSE y la subsiguiente IAG las que fijan un nuevo modo de comprensión del Suelo Urbano Consolidado. Es un criterio en formación, es decir, que debido a lo reciente de la producción de los dos textos legales básicos, la LSG y la LSE, y la aún más reciente Instrucción que las compatibiliza, la IAG, puede considerarse que aún es pronto para dar por definitivamente sentada una noción unívoca para él. Este texto sostiene la que es más frecuente a fecha de redacción de esta Revisión.

Los Suelos Urbanos son Consolidados en Fene porque el Plan los señala como tales por ser los suelos que ya han resuelto históricamente el proceso de reparto de cargas y beneficios y porque no necesitan el desarrollo de actuaciones de ejecución integral. Son solares o simplemente requieren la ejecución de alguna obra “aislada” de urbanización y no requieren un proceso complejo y completo de ejecución integral (art. 2.1 párrafo quinto de la IAG, título II punto 1 párrafo 1 de la exposición de motivos de la LSG). La entidad de “aislada” para las obras de urbanización no está definida unívocamente, pero en función de la nueva LSE y de la IAG podría plantearse como tal el ajuste de las parcelas al vial al que dan frente las parcelas, que son inmediatamente edificables porque no requieren de un complejo sistema de reparcelación.

La noción básica en la adscripción de una parcela de Suelo Urbano a una u otra categoría es la de “Aislada”. Se define por oposición a la noción de “compleja y completa” referida en la exposición de motivos de la LSG para los suelos que requieren equidistribución, y que en consecuencia deben considerarse como No Consolidados. Si no cabe el planteamiento de estos mecanismos “complejos y completos” porque la parcela es única, se entiende que el suelo está ya consolidado. La equidistribución será entonces sencilla o “aislada”: uno con uno mismo .

Como fija el art. 14.1 de la LSE el régimen del Suelo Urbano Consolidado, los propietarios de tal suelo sólo están obligados a completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si no la tuvieran, la condición de solar, pero no a ceder libre y gratuitamente el suelo necesario para viales, equipamientos y espacios libres de carácter local. Por tanto en esta Clase de Suelo sólo se puede obtener el suelo para esos fines por expropiación.

En consecuencia en Fene los Suelos Urbanos Consolidados podrán presentar dos situaciones:

Primera) Serán consolidados los suelos cuya situación se ajusta por completo a la propuesta por el Plan. Son los suelos urbanos con licencia directa, que no necesitan ajuste de alineaciones y que para acceder a la condición de solar sólo tienen que realizar alguna obra aislada de urbanización.

Segunda) Son también incluidos en la categoría de Consolidado aquellos suelos que aunque no se ajusten por completo a lo determinado por el Plan pueden hacerlo ajustando de modo aislado su forma sin requerir un proceso complejo y completo de equidistribución de cargas y beneficios. Son las parcelas de Suelo Urbano que requieren ajustes aislados de alineación y realización de obras aisladas de urbanización. Esta condición puede realizarse de modo voluntario, mediante la recuperación de la vernácula “avenencia”, que ha permitido la gestión microscópica propia de municipios de pequeño tamaño como Fene, con lo que la parcela adquiere inmediatamente la condición de solar o puede requerirse la delimitación de un área de gestión específica.

a) Las Áreas con Planeamiento Genérico en el Suelo Urbano Consolidado. Las Normas Zonales.

Son las zonas de Suelo Urbano en las que el Plan fija alineaciones, rasantes, usos pormenorizados y aprovechamiento urbanístico a través de la representación de las parcelas edificables y a través de la asignación de aprovechamientos y usos en las Normas Urbanísticas de un modo genérico.

En dichas Normas las figuras que fijan el aprovechamiento y el uso en las zonas de planeamiento genérico son las denominadas como Normas Zonales, que sustituyen a lo que en la Revisión del 85 se conocía como Ordenanzas.

Las Normas Zonales, que figuran como tales descritas y pormenorizadas en el en el Título 8 del volumen de Normas Urbanísticas, son:

Norma Zonal de Ordenación Consolidada. (O.C.).

Norma Zonal de Manzana Cerrada (M.C.).

Norma Zonal de Lineal Mixto (L.M.).

Norma Zonal de Edificación Individual (U - 1, U - 2).

Norma Zonal de Edificación Individual de Traviesa - Foxas (U-1 T- F)

Norma Zonal de Edificación Individual del Sartego (U-2-S)

Norma Zonal de Rueiros (R)

Norma Zonal Industrial (I).

Norma Zonal de Espacios Libres

Parques Públicos (P.P.)

Plazas Públicas (Pz. P)

Espacios Libres Privados (E.L.P.)

Norma Zonal de Equipamientos (E)

Norma Zonal de Viario.

Norma Zonal de Infraestructuras.

Portuarias (P)

Ferrovias (P.F)

Rodovias Autovía (P. A.)

La pormenorización numérica de cada una de ellas en el conjunto del Suelo Urbano Consolidado para cada una de las parroquias y para el total municipal aparece en el siguiente cuadro:

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO POR PARROQUIAS

Norma Zonal	PARROQUIAS								TOTAL	
	FENE	PERLIO	S. VALENTÍN	BARALLOBRE	MANIÑOS	SILLOBRE	LIMODRE	MAGALOFES	TÉRMINO M.	%
U-1	27.517 m ²	124.617 m ²	19.713 m ²	55.479 m ²	88.394 m ²	21.672 m ²	293 m ²	6.852 m ²	344.537 m ²	5,16%
U-1 (T-F)	54.590 m ²	29.881 m ²							84.471 m ²	1,26%
U-2	319.753 m ²	113.758 m ²	68.891 m ²	666.612 m ²	507.826 m ²	341.928 m ²	252.549 m ²	227.062 m ²	2.498.380 m ²	37,39%
U-2 (S)						0,00			0,00	0,00%
R	5.773 m ²	9.534 m ²		41.966 m ²	19.544 m ²	5.254 m ²	13.756 m ²	12.013 m ²	107.840 m ²	1,61%
L.M	49.556 m ²	8.333 m ²		6.593 m ²	17.827 m ²		25.654 m ²		107.962 m ²	1,62%
M.C	37.279 m ²	58.772 m ²	1.590 m ²				2.658 m ²		100.299 m ²	1,50%
O.C.	9.789 m ²	4.804 m ²	13.919 m ²		1.388 m ²	2.963 m ²			32.862 m ²	0,49%
A.P.E	445.488 m ²	339.390 m ²	9.014 m ²	79.837 m ²	114.058 m ²				987.787 m ²	14,78%
IND		6.705 m ²	581.589 m ²	249.878 m ²	44.465 m ²		9.154 m ²	3.524 m ²	895.315 m ²	13,40%
E	23.012 m ²	37.161 m ²	29.266 m ²	139.818 m ²	55.515 m ²	32.795 m ²	11.136 m ²	11.679 m ²	340.382 m ²	5,09%
E.L.P.	18.819 m ²	15.828 m ²	481 m ²	2.264 m ²			2.648 m ²		40.040 m ²	0,60%
P.P.	11.876 m ²	16.466 m ²	59.445 m ²	21.328 m ²	27.521 m ²	8.710 m ²	4.957 m ²	22.021 m ²	172.324 m ²	2,58%
P.A.	7.709 m ²								7.709 m ²	0,12%
P.F.	8.692 m ²	17.179 m ²	9.274 m ²	38.128 m ²	26.191 m ²				99.464 m ²	1,49%
P.C.				12.867 m ²					12.867 m ²	0,19%
P				225 m ²	1.388 m ²				1.613 m ²	0,02%
Viario	95.794 m ²	89.760 m ²	131.837 m ²	174.575 m ²	141.229 m ²	66.128 m ²	65.778 m ²	83.469 m ²	848.569 m ²	12,70%
T. PARROQUIA	1.115.646 m ²	872.188 m ²	925.018 m ²	1.489.569 m ²	1.045.346 m ²	479.449 m ²	388.585 m ²	366.620 m ²	6.682.421 m ²	
%	16,70%	13,05%	13,84%	22,29%	15,64%	7,17%	5,82%	5,49%		

Fuente: elaboración propia a partir de cartografía oficial electrónica a escalas 1/5000 y 1/1000

Normas Zonales

U-1 =	Unifamiliar grado 1
U-1 (T-F) =	Unifamiliar grado 1 Traviesas- Foxas
U-2 =	Unifamiliar grado 2
U-2 (S) =	Unifamiliar grado 2 Sartego
R =	Rueiro
L.M. =	Línel Mixto
M.C =	Manzana Cerrada
O.C. =	Ordenanza Consolidada
A.P.E. =	Áreas de Planeamiento Específico
IND =	Industrial
E =	Equipamientos
E.L.P. =	Espacios Libres Privados
P.P. =	Parque y plazas Públicas
P.A. =	Protección Autovía
P.F. =	Protección Ferrocarril
P.C. =	Protección de Costas
P =	Puerto

b) Las Áreas de Planeamiento Específico (APE) en Suelo Urbano Consolidado. █

Son las Áreas de Suelo Urbano Consolidado que se pueden delimitar por requerir cierta independencia en la resolución de su ordenamiento o de su gestión, y que, por no necesitar un proceso “complejo y completo” de equidistribución y reparto no deben ser incluidas en la categoría de No Consolidado.

El motivo de esta independencia es diverso: o por requerir sólo reparto de costes de urbanización, o por estar ya consolidadas como producto de la gestión de Plan vigente desde 1985 e incorporarse como tales a la presente Revisión como Áreas con Ordenación Incorporada (AOI en el art. 3.1.3.1.f de estas Normas), o que aún tratándose de propietarios únicos deben llevar a cabo una figura de planeamiento de desarrollo para completar y fijar las determinaciones que fija el Plan.

Por situarse en Suelo Urbano Consolidado no constituyen Áreas de Reparto, han concluido el proceso histórico de reparto de cargas y beneficios, las APE en SUC no requieren la cesión de suelo con el 10% del aprovechamiento del Área.

En el listado general de las APE, en las fichas que las desarrollan y en los planos de usos pormenorizados en Suelo Urbano aparecen con los números: 0,00,1,4,9,12,13,14, 38,39,42,43,45,46,47,48,50 y 53.

Dentro de éstas, en las áreas nº 9, 14, 39, 42, 43, 46, 47, 48, y 50 han podido suscribirse convenios urbanísticos entre la propiedad del suelo y el Ayuntamiento de Fene. En las APE con Convenios Urbanísticos se singulariza su aprovechamiento con respecto a los suelos vecinos porque, dentro de los objetivos generales del Plan (“suelos para poner monumentos”) y en razón del interés general, en esos puntos existe realmente una oportunidad de una ordenación singular: perspectivas, vistas, distancias a edificios colindantes etc que permite una agrupación de volúmenes distinta a las colindantes pero proporcionada al área que abarcan y su entorno.

Por ello y en razón de la ordenación y de la oportunidad y tras hacer un estudio minucioso y exhaustivo del parcelario y los edificios próximos ha sido posible encontrar desde la Arquitectura algunos lugares aptos para alojar un aprovechamiento singular respecto al que se está dando a los vecinos. Se trata de concentrar el volumen agrupándolo en un área que lo permite y con un equilibrio de fondo (densidad, congestión) con la morfología del restante y contiguo suelo urbano consolidado existente o similar.

Puestos en contacto con sus propietarios hemos podido llegar a suscribir acuerdos puntuales por los que repartir ese incremento de aprovechamiento con el Ayuntamiento. Las edificabilidades proyectadas son suficientes para dar cumplimiento al contenido del Convenio Urbanístico. Se incluye a continuación la justificación pormenorizada de la ordenación proyectada para estas áreas.

Justificación pormenorizada.-

La crítica a la verdad, bondad y belleza de los proyectos arquitectónicos no es tarea fácil. No lo es tampoco la “justificación detallada” de una serie de ordenaciones que no son sino otros tantos proyectos de urbanidad.

Como tales proyectos surgidos “dentro” de la ciudad consolidada, cada uno de ellos ha surgido, en el interior de la redacción de esta 2ª Revisión 2002 del Plan de Fene en primer lugar para subsanar alguna deficiencia de la anterior Revisión 1985 y, en segundo lugar para aprovechar las circunstancias del lugar para proponer un tipo de urbanidad que, desde lo singular y concreto, complemente el catálogo de elementos urbanos circundantes para completar y enriquecer los tejidos próximos.

Se incorporan especificaciones individualizadas de aquellas APE en las que el informe vinculante previo a la aprobación definitiva del Plan solicita justificación individualizada.

APE 0.- SUC. AOD. El Plan Especial del Puerto de Ferrol-San Ciprián.

Descripción:

Son suelos urbanos consolidados ubicados en el ámbito del Sistema General Portuario de Ferrol-San Ciprián cuya delimitación está realizada en función de las zonas de Dominio Portuario y su adecuación a unidades estructurantes completas.

Objetivos:

Articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario y con la finalidad de que futuros Planes Especiales de Desarrollo incluyan, en lo posible, entre sus determinaciones dichas previsiones y posibilidades de usos garantizando una eficiente explotación de los distintos espacios portuarios, su desarrollo futuro y su conexión con los sistemas generales de comunicaciones viario, así como con el entorno urbano que les rodea, de conformidad con lo indicado en el art. 18 y siguientes de la vigente Ley de Puertos del Estado.

Con respecto a los distintos usos singulares definidos en algunas de las zonas interiores de la delimitación portuaria tiene el doble objeto de establecer tanto la consolidación y ajuste urbanístico de las actividades tradicionalmente desarrolladas en el ámbito portuario, como la posible previsión de nuevas adecuaciones e incluso cambios de uso.

Planeamiento de desarrollo:

Plan Especial del Puerto de Ferrol-San Ciprián.

Observaciones:

En tanto en cuanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial, los usos serán regulados por el Plan de Utilización de Espacios Portuarios, redactado a instancias de la Autoridad Portuaria de Ferrol-San Ciprián, aprobado por Orden Ministerial del 27 de Diciembre de 1995 y publicado en el B.O.E. del 12 de Enero de 1996 y en el D.O.G.A. del 5 de Febrero de 1996.

APE 00.- SUC. AOD. El Plan Especial del Puerto de Maniños.

Descripción:

Son suelos urbanos consolidados ubicados en el ámbito del Sistema General Portuario de Maniños cuya delimitación está realizada en función de las zonas de Dominio Portuario y su adecuación a unidades estructurantes completas.

Objetivos:

Articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario y con la finalidad de que futuros Planes Especiales de Desarrollo incluyan, en lo posible, entre sus determinaciones dichas previsiones y posibilidades de usos garantizando una eficiente explotación de los distintos espacios portuarios, su desarrollo futuro y su conexión con los sistemas generales de comunicaciones viario, así como con el entorno urbano que les rodea, de conformidad con lo indicado en el art. 18 y siguientes de la vigente Ley de Puertos del Estado.

Con respecto a los distintos usos singulares definidos en algunas de las zonas interiores de la delimitación portuaria tiene el doble objeto de establecer tanto la consolidación y ajuste urbanístico de las actividades tradicionalmente desarrolladas en el ámbito portuario, como la posible previsión de nuevas adecuaciones e incluso cambios de uso.

Planeamiento de desarrollo:

Plan Especial del Puerto de Maniños.

Observaciones:

En tanto en cuanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial, los usos serán regulados por el Plan de Utilización de Espacios Portuarios, redactado a instancias de la Autoridad Portuaria de Ferrol-San Ciprián, aprobado por Orden Ministerial del 27 de

Diciembre de 1995 y publicado en el B.O.E. del 12 de Enero de 1996 y en el D.O.G.A. del 5 de Febrero de 1996.

APE 1.- SUC. AOR. El Plan Especial de Mejora de Infraestructuras del Sartego. (PEMI Sartego).

Descripción:

Terrenos ya ocupados y urbanizados incluidos en la case de Suelo Urbano como consolidados, situados en la vertiente NO de la loma del Sartego, destinados en la actualidad a vivienda unifamiliar aislada con un alto grado de consolidación y de urbanización de baja calidad, en los que el nivel de servicios urbanísticos y de urbanización no cubre las necesidades del área. En la descripción cartográfica se ha completado la cartografía oficial del Plan con una señal abstracta que indica dónde hay construcciones recientes tomando como base nueva información requerida a los servicios municipales de urbanismo.

El área interior a las calles de Fuente del Campo y Sartego (APE 1, O Sartego), engloba suelos de diversa procedencia, es Suelo Urbano con un alto grado de consolidación, casi completa en la ocupación de las actuales parcelas, y muy alta en su capacidad de acoger nuevas edificaciones en los términos proyectados en la presente Revisión. Esta situación dificulta en muy alto grado el establecimiento de algún área de reparto de dimensiones y extensión racional, y con una razonable expectativa de ser llevada adelante. Parece mejor el tratamiento individual, parcela por parcela, y que individualmente vayan haciéndose cargo de los costes reales de urbanizar el barrio con parámetros urbanos de cierta calidad ambiental: trazados rectos, continuidad de las vías públicas, completar el abastecimiento de agua, generación de "urbanización" de calidad.

Al mismo tiempo se han ido completando las redes de servicios urbanísticos, de tal modo que aunque no todas las parcelas dispongan de todos los servicios en todos y cada uno de sus frentes sí está el barrio dotado suficientemente para hacer frente a las "pequeñas obras aisladas de urbanización" que se requiera para que alcancen, aisladamente, la condición de solares. Como quiera que, por último, los pequeños tramos de viario de nueva apertura que se han proyectado están incluidos en las partidas previstas en el EEF para ser ejecutadas con cargo al presupuesto general municipal, se interpreta que este barrio puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado.

Objetivos:

La reurbanización del área. Se delimita esta área de planeamiento específico con el fin de repartir entre sus propietarios el coste de su urbanización. No se pretende reordenar ni se requerirán procesos complejos de reparcelación. La ordenación propuesta para toda el área se ajusta a lo que hay tanto en viario existente como en usos y a la estructura parcelaria. No se altera el viario existente y sólo se requerirá reajuste de alineaciones y alguna expropiación localizada. Es decir no es necesario el proceso complejo y completo de ordenación, equidistribución y reparcelación para llevar a cabo las determinaciones del Plan. Sólo será necesaria la equidistribución de los costes de urbanización que podrá realizarse a través de los mecanismos ya establecidos en el municipio para la distribución de los costes de otras obras de urbanización a través de contribuciones especiales. Esta sencillez permite plantear la ordenación completa del área desde una figura sencilla un PEMI, sin recurrir a lo complejo de una figura pensada para transformaciones más profundas como sería un PERI.

La urbanización comprenderá: el abastecimiento de agua a través de captación directa desde el río Beelle o a través de la construcción de un depósito elevado; el saneamiento hasta su conexión con la red general municipal, el precio del suelo del que no podrá disponerse gratuitamente a través del mecanismo de "ajuste aislado de alineaciones" y la reurbanización de todo el viario resultante.

El coste aproximado se determinará, a los efectos de lo incluido en la ficha, a través de la aplicación de módulos.

Planeamiento de desarrollo:

Plan Especial de Mejora de Infraestructuras y Proyecto de Urbanización.

Observaciones:

El coste real de la urbanización del área se repercutirá a los propietarios del área en función de su superficie y posición de modo análogo al utilizado para cobrar las contribuciones especiales. Pueden delimitarse polígonos de gestión aislada, pero repercutiendo a cada vecino no el coste de urbanizar la parcela sino el coste deducido de repartir el coste de urbanizar el área. En las licencias de nuevas obras se repercutirá, además del coste de la licencia de obra, el coste de la urbanización que debe aparecer como una carga añadida en el momento de solicitar la cédula urbanística.

APE 4.- SUC. AOI. El ámbito de la Unidad de Ejecución nº 13 del PGOU de 1985.

Descripción:

El PGOU 85 recogía en la Unidad de Actuación nº 13 una gran propiedad vacante de construcciones próxima al centro del núcleo urbano más denso del municipio. Durante los años de vigencia del Plan ha podido llevarse a cabo la gestión de las determinaciones del Plan si bien algunas de ellas han sido transformadas mediante el oportuno expediente de Modificación Puntual. En resumen el área se transforma para albergar residencia colectiva y espacios comerciales, a la vez que se consigue un gran espacio para parque público y se mejoran sensiblemente las conexiones rodadas y peatonales con el barrio del Sartego.

Objetivos:

Recoger el planeamiento ya aprobado definitivamente el 3 de Julio de 1997 en sus mismos términos.

Usos y tipologías:

Residencia colectiva privada y pública, actividades productivas compatibles, parque público, edificio catalogado destinado a equipamientos.

El planeamiento del área circundante considerará como dato previo todo lo contenido en los documentos que desarrollan esta área a fin de darle continuidad.

APE 9.- SUC. AOR. Sala Perla 1.

Es un área cuya ordenación es remitida por el Plan.

Descripción:

Terrenos situados en la calle Marqués de Figueroa y destinados actualmente a Equipamiento Privado, cine, cuyo uso específico está en declive.

Objetivos:

Reordenación y cambio de usos. Apertura de una nueva plaza en el eje urbano de la Calle Marqués de Figueroa. Acumular la edificabilidad en un edificio en altura que se retranquea de la alineación de la Calle.

Se sitúa en el centro del núcleo histórico consolidado de Fene entre las calles Marqués de Figueroa, San Salvador y Eduardo Neira.

La ordenación propuesta optimiza la oportunidad de contar con una parcela con mucho fondo y con un uso obsoleto.

Se hace compatible la oportunidad con la necesidad de generar un espacio público vacío que enriquezca la escena urbana de la calle Marqués de Figueroa. Existen algunos precedentes de este temperamento urbano en las proximidades y con excelentes resultados: plaza de los almendros y placita del Centro Social de Perlío.

La ordenación propuesta se centra en la posibilidad de retirar la edificación futura de la alineación a la Calle Marqués de Figueroa y generar así un edificio singular y, al mismo tiempo, se proyecta una cierta cantidad de espacio público vacío destinado a

Plaza Publica para poder contemplarlo en alzado. Diferente y complementario de lo ocurrido en el resto de la calle.

La edificación resultante sutura el tejido urbano, encaja en altura y tipología con las propuestas para el resto de la calle Marqués de Figueroa al mismo tiempo que se genera una pequeña Plaza Pública que enriquece la escena urbana.

Edificabilidad:

El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo, actualmente ocupado por edificaciones con un uso obsoleto, y al incremento relativo al porcentaje voluntariamente convenido en la cesión de suelo con aprovechamiento.

Observaciones:

Condiciones vinculantes: la urbanización de la plaza comprenderá con un tratamiento homogéneo y sin desniveles ni bordillos los tramos de las calles San Salvador y Eduardo Neira que son colindantes con la plaza propuesta.

Condiciones orientativas: el espacio bajo la plaza pública podrá destinarse a aparcamiento público.

En esta área ha sido posible establecer un convenio urbanístico con sus propietarios.

APE 12.- SUC. AOI. Rúa dos Muiños.

Es un Área con Ordenación Incorporada (AOI).

Descripción:

Ordenación de un área clasificada como urbano en el PGOU de 1985 desarrollada a través de Estudio de Detalle redactado de acuerdo con aquél.

Terrenos comprendidos entre la carretera de la Fraga y la calle Muiños desarrollados mediante una Unidad de Actuación Genérica, ya prevista por la Revisión del Plan de 1985, aprobada definitivamente el 21 de Abril de 1995..

Objetivos:

Se incorpora las determinaciones del Estudio de Detalle aprobados con fecha 4 de Noviembre de 1999, publicado en el DOGA del 4 de Diciembre de 1999, y publicado en el BOP del 20 de Noviembre de 1999.

APE 13.-SUC. AOI. UA Cádavo.

Es un área con su Ordenación Incorporada.

Descripción:

Terrenos comprendidos entre la carretera de la Fraga y la calle Muiños desarrollados y urbanizados mediante una Unidad de Actuación Genérica ya prevista por la 1ª Revisión del Plan de 1985, aprobada definitivamente el 21 de abril de 1995.

Objetivos:

Se incorpora el resultado de la gestión de dicha Unidad de Actuación Genérica en sus mismos términos.

APE 14. SUC. AOR. Molino.

Descripción:

Terrenos colindantes con el Parque del río Cádavo y con la carretera de la Fraga, ocupados por edificación individual destinada a vivienda.

Objetivos de Ordenación:

Dar continuidad al Parque del río Cádavo a la vez que se le da acceso directo desde la carretera de la Fraga.

Se propone sobre una parcela única situada en la carretera de la Fraga, en el centro del núcleo histórico de Fene, a la orilla Sur del parque público del río Cádavo, cerca de un molino y en las proximidades de la Casa Consistorial. Se proyecta permitir un mejor acceso al Parque en un lugar muy visible del centro urbano de Fene. Se sitúa la

edificación de modo que se mejora la perspectiva de entrada al tramo ya realizado del Parque del Cádavo.

Usos y tipologías:

Residencia colectiva, actividades productivas compatibles. La edificación que el Plan proyecta es similar en forma y dimensiones a las ya consolidadas en la orilla Norte del Parque del río Cádavo.

Edificabilidad:

Se determina del mismo modo que el resto de los Polígonos de Ejecución Integral próximos al río que se destinan a la obtención de los suelos necesarios para la construcción del Parque Fluvial.

El aprovechamiento urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico colindantes con el río Cádavo a su paso por el núcleo central del municipio se determina en todas ellas partiendo del aprovechamiento inicialmente otorgado al área residencial de Centieiras, tomada como referencia estable, y corregido en cada una de ellas para hacerle frente al costo real de su ejecución particular y para cumplir las condiciones particulares convenidas con algunos de sus propietarios. El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo, actualmente ocupado por edificaciones, y al incremento relativo al porcentaje voluntariamente convenido en la cesión de suelo con aprovechamiento.

Observaciones:

Será necesaria la realización de obras aisladas de urbanización para que los suelos edificables alcancen la condición de solar.

Se deberá urbanizar una franja perimetral a la edificación resultante de 3.50 de ancho en el lado Sur y Este y de 4.50 m en el lado Norte, siempre que esté alejado al menos 5.00 m del cauce del río sobre suelo de titularidad pública.

La ocupación del subsuelo del parque como aparcamiento de la residencia colectiva proyectada será posible previo el establecimiento del oportuno expediente de concesión.

En esta área ha sido posible el establecimiento de un convenio urbanístico con sus propietarios.

APE 39.- SUC. AOR. Curva de Barallobre.

Es un Área con la Ordenación Remitida por el Plan.

Descripción:

La parcela está situada en la parroquia de Barallobre entre la carretera de La Palma y los terrenos de orilla de un pequeño arroyo a los que el PGOM destina a Parque Público.

Terrenos libres en una parcela única, según información deducida del plano catastral de suelos urbanos de que se dispone, en los que se proyecta un tramo del Parque de Sistema general y la ampliación del viario de Sistema General en el entorno del área.

La edificación existente en las proximidades da frente a la vecina bajada al puerto de Maniños por lo que al entorno en el que se situará esta edificación ofrece unas fachadas que sólo cabe calificar de traseras.

Justificación de la Ordenación:

La ordenación proyectada da continuidad al tejido urbano históricamente existente, de edificaciones de dimensiones reducidas destinadas vivienda unifamiliar adosada, y lo remata hacia el pequeño riachuelo que corre hacia la playa de la Ribera, con una edificación singular que se construye con los tres frentes.

Se completará así una forma urbana en la que predominan las medianeras proponiendo una nueva edificación con tres fachadas.

El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo y al incremento relativo al porcentaje voluntariamente convenido en la cesión de suelo con aprovechamiento.

Será necesaria la realización de obras aisladas de urbanización para que los suelos edificables alcancen la condición de Solar.

En esta área ha sido posible establecer un convenio urbanístico con los propietarios del suelo.

APE 42.- SUC. AOR. Rúa do Penedo.

Descripción:

Terrenos libres en una parcela única, en información deducida del plano catastral de suelos urbanos de que se dispone, en los que se proyecta una Plaza Pública de Sistema general y la ampliación del viario de Sistema General en el entorno del área.

Objetivos:

En la intersección de la carretera de La Palma con la calle Ares Feal se establece un pequeño vacío urbano que habrá de destinarse a plaza que se establecerá como uno de los hitos o acontecimientos urbanos que habrán de contribuir a transformar el carácter de esta vía hacia parámetros urbanos.

La propia calle Ares Feal, un pequeño fondo de saco a causa del cruce con la vía férrea, mejorará su diseño al incorporar este ensanchamiento.

Será necesaria la realización de obras aisladas de urbanización para que los suelos edificables alcancen la condición de Solar.

Ha sido posible establecer un convenio urbanístico con los propietarios de estos suelos.

APE 43.- SUC. AOR. Curva en la Avenida Doctor Sixto Mauriz.

Descripción:

Terrenos ocupados por edificación residencial individual y algunas ruinas en una parcela única, en información deducida del plano catastral de suelos urbanos de que se dispone, en los que se proyecta un Parque Público de Sistema local y la ampliación del viario de Sistema General en el entorno del área.

Justificación de la Ordenación:

Se proyecta esta ordenación singular de la edificación para señalar el punto en el que la calle Sixto Mauriz se encuentra en el entorno de los equipamientos comunitarios de la parroquia de Sillobre.

La ordenación proyectada mejora la visibilidad, la perspectiva y la accesibilidad al núcleo cívico de la parroquia de Sillobre.

Para ello se concentra la edificación de 2 alturas y se propone un alzado curvo que refuerza su singularidad.

Edificabilidad:

El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo, actualmente ocupado por edificaciones, y al incremento relativo al porcentaje voluntariamente convenido en la cesión de suelo con aprovechamiento.

Observaciones:

Será necesaria la realización de obras aisladas de urbanización para que los suelos edificables alcancen la condición de Solar.

Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle, que determinará las condiciones de volumen y posición de la edificabilidad, teniendo en cuenta la visibilidad de la curva del Sistema General Viario para lo cual el retranqueo mínimo será de 5.00 m sobre ese vial. Además prestará especial atención a la altura de la planta baja que no podrá sobrepasar los 3.00 m. y al tratamiento y disposición de las cubiertas, por ser esta perceptible desde las zonas altas del entorno.

Las zonas privadas que queden libres de edificación serán Espacios Libres Privados. En caso de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera podrán ser parcelados e

individualizado para cada vivienda. El viario de 4.00 m será peatonal o de tráfico restringido.

Ha sido posible establecer un convenio urbanístico con los propietarios de estos suelos.

APE 45.- SUC. AOR. Tras do Cádavo.

Es un Área con la Ordenación Remitida por el Plan.

Descripción:

Terrenos libres en una parcela única, en información deducida del plano catastral de suelos urbanos de que se dispone, en los que la aplicación de la normativa genérica ocasionaría un desfase en las cornisas.

Objetivos:

Homogeneización del frente edificado en la calle Tras do Cádavo.

APE 46.- SUC. AOR. Carretera de la Fraga 2.

Descripción:

Terrenos libres en una parcela única, en información deducida del plano catastral de suelos urbanos de que se dispone, en los que la aplicación de la normativa genérica ocasionaría un desfase en las cornisas.

Objetivos:

Homogeneización del frente edificado en la Carretera de la Fraga, dando continuidad a las alturas de los dos edificios colindantes.

Ha sido posible establecer un convenio urbanístico con los propietarios de estos suelos.

APE 47. SUC. AOR. Sala Perla 2.

Descripción:

Terrenos situados en el interior del centro urbano más consolidado de Fene, colindantes al río Cádavo a su paso por el núcleo denso municipal, y que dan frente a la avenida de Tarrío.

Justificación de la Ordenación:

La ordenación proyectada para esta área es compleja porque atiende a su situación fronteriza entre la calle Tarrío, futuro eje vertebrador del centro de Fene, y el Parque Lineal del río Cádavo. Al mismo tiempo atenderá a la relación lateral con el futuro mercado municipal y a las perspectivas que desde la orilla oeste del parque se trazarán hacia el interior de esta área.

Se permitirá la sustitución de una edificación con un uso obsoleto (Sala de Fiestas) ocupando su gran volumen ciego con edificación residencial que pueda proponer nuevos alzados y ventanas al espacio público.

Se mejoran así los componentes de la escena y las perspectivas urbanas.

Se proyectan accesos amplios al Parque lineal de Río Cádavo dándole continuidad a su paso por la zona central de Fene en condiciones tales de dimensión y forma que garanticen la consecución de un carácter público.

Se suturan las medianeras existentes adosando a ellas la edificación proyectada.

Se concentra la edificabilidad en la zona ya consolidada (mercado, colegio,...) completando la forma de la calle Tarrío con edificación en VI alturas y dando un frente estable al futuro Parque Lineal con una edificación más baja (III) y destinada a residencia unifamiliar en hilera.

Al final de la perspectiva de la calle de 9 m de ancho que transcurre paralela al mercado, será posible, justificándolo en el preceptivo Estudio de Detalle, proponer una edificación singular en altura, sin aumento de la edificabilidad en el área. Este edificio actuará como vínculo entre las dos orillas del Parque.

Usos y tipologías:

Vivienda individual y colectiva, actividades productivas compatibles, obras aisladas de urbanización de sistema local.

Edificabilidad:

El aprovechamiento urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico colindantes con el río Cádavo a su paso por el núcleo central del municipio se determina en todas ellas partiendo del aprovechamiento inicialmente otorgado al área residencial de Centeiras, tomada como referencia estable, y corregido en cada una de ellas para hacerle frente al costo real de su ejecución particular y para cumplir las condiciones particulares convenidas con algunos de sus propietarios. El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo, actualmente ocupado por edificaciones, y al incremento relativo al porcentaje voluntariamente convenido en la cesión de suelo con aprovechamiento.

Observaciones:

Será preciso realizar obras aisladas de urbanización para que los suelos edificables alcancen la condición de Solar.

Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle.

Ha sido posible establecer un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y el propietario de estos suelos.

APE 48. SUC. AOR. Río Cádavo.

Descripción:

Terrenos colindantes por el Oeste al río Cádavo a su paso por el núcleo denso municipal situados entre las calles de Cañotas y San Esteban.

Justificación de la Ordenación:

Es parte esencial del Plan el conseguir para el Parque del Río Cádavo unas dimensiones, posición y carácter tales que se erija en centro de la imagen urbana del futuro Fene.

La ordenación proyectada para esta APE da continuidad al parque del río Cádavo a su paso por la zona central de Fene en condiciones tales de dimensión y forma que garanticen la consecución de un carácter público.

Se construirá una fachada recta al parque con dimensión y contenido urbanos.

Para hacer más compleja y útil la forma urbana se establecen soportales en las futuras edificaciones aptas para ello.

Usos y tipologías:

Vivienda colectiva, actividades productivas compatibles. Obras de urbanización aisladas de sistema local.

Edificabilidad:

El aprovechamiento urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico colindantes con el río Cádavo a su paso por el núcleo central del municipio se determina en todos ellos partiendo del aprovechamiento inicialmente otorgado al área residencial de Centeiras, tomada como referencia ya establecida, y aumentado en cada uno de ellos para hacerle frente al costo real de su ejecución particular. El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo y el incremento relativo al mayor porcentaje en la cesión de suelo con aprovechamiento.

Observaciones:

En razón de las vistas sobre el Parque Lineal del Cádavo y de la distancia a la que se encuentran las edificaciones enfrentadas a las incluidas en esta área se fija una norma zonal de altura para la zona.

Será necesaria la realización de obras aisladas de urbanización para que los suelos edificables alcancen la condición de solar.

Ha sido posible establecer un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad de estos suelos.

APE 50. SUC. AOR. Casa Consistorial 1.

Descripción:

Terreno colindante con la Plaza del Ayuntamiento, con el Parque del río Cádavo y con la carretera de la Fraga, ocupado por una edificación aislada destinada a vivienda.

Justificación de la Ordenación contenida en el Plan:

Liberar el acceso al Parque desde el pórtico de la Plaza del Ayuntamiento.

Configurar una fachada urbana discontinua a la carretera de la Fraga.

Proponer la construcción de un edificio que haga de charnela o bisagra entre la carretera de la Fraga y la Plaza del Ayuntamiento.

Establecer un alzado hacia el Parque del Cádavo que actúe como alzado principal con soportales y comercios accesibles desde él ya que es así como se percibirá desde la Plaza del Ayuntamiento.

Fijar las normas estéticas y de composición de la edificación que habrá de situarse en torno al edificio de la Casa Consistorial.

Usos y tipologías:

Residencia colectiva, actividades productivas compatibles. Las dimensiones y composición del edificio resultante se fijan en la ficha del área como una ordenanza estética específica.

Edificabilidad:

Se determina del mismo modo que el resto de los Polígonos de Ejecución Integral próximos al río que se destinan a la obtención de los suelos necesarios para la construcción del Parque Fluvial.

El aprovechamiento urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico colindantes con el río Cádavo a su paso por el núcleo central del municipio se determina en todas ellas partiendo del aprovechamiento inicialmente otorgado al área residencial de Centeirias, tomada como referencia estable, y corregido en cada una de ellas para hacerle frente al costo real de su ejecución particular y para cumplir las condiciones particulares convenidas con algunos de sus propietarios. El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo cuya cesión ha sido voluntariamente convenida.

Observaciones:

Se fijan las condiciones estéticas y constructivas de los edificios, a través de esquemas de alzados, así como unas condiciones de volumen para el entorno.

Será necesario realizar obras aisladas de urbanización para que los suelos edificables alcancen la condición de solar.

Ha sido posible establecer un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad de este suelo.

APE 53.- SUC. AOR. Rúa Alta.

Es un Área con la Ordenación Remitida por el Plan.

Descripción:

Terrenos libres en una parcela única, en información deducida del plano catastral de suelos urbanos de que se dispone, en los que sólo es precisa la ampliación del viario existente pero que por su reducida dimensión y lo escaso de los terrenos edificables resultantes requerirá un planeamiento de detalle posterior.

Objetivos:

Ampliación de viario necesario para la ordenación general de la Rúa Alta.

3.2.1.2. - Los Suelos Urbanos No Consolidados. SUNC.

Lo son los suelos pertenecientes al Suelo Urbano y que han de someterse a un proceso complejo y completo de ejecución integral para concluir o iniciar el proceso histórico de reparto de cargas y beneficios. Son los suelos urbanos en los que su estado actual no coincide en lo general con las determinaciones del Plan.

Son los suelos en los que bien por el exceso de coste de la urbanización o bien por la imposibilidad de seguir de modo aislado las determinaciones del Plan, se hace necesaria la delimitación de Polígonos de Ejecución Integral con el objeto de regular y reajustar las cargas en alguno o en todos de los tres siguientes aspectos: cesión, equidistribución y urbanización.

Por otra parte, no se detectan en Fene áreas de reciente urbanización ejecutadas al margen del planeamiento y que, en virtud del artículo 65.2 LSG, habrían de incluirse también en esta categoría.

Por tanto le es consustancial a esta categoría de Suelo Urbano el establecimiento en ellas de "Áreas de Reparto" en las que sí son de aplicación las obligaciones a las que hace referencia el art. 70 de la LSG en cuanto a la obligatoriedad de la cesión de los suelos para viario, equipamientos y terrenos en los que se localice el 10 % del aprovechamiento del sector.

En consecuencia y en razón de que aún no han alcanzado un suficiente grado de consolidación de su urbanidad y dentro de los límites del SU (coincidentes con los de la 1ª Revisión de 1985), es decir, sobre suelos que en aplicación de la Revisión vigente son de licencia directa, la proyectada 2ª Revisión delimita amplios sectores de SUNC que, por ello, tendrán que someterse a los más justos pero más difícilmente gestionables, mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios.

Es reseñable al respecto de esta categoría del Suelo Urbano el importante grado de responsabilidad que se asume al incorporar como SUNC grandes extensiones de Suelo que, en aplicación de la vigente 1ª Revisión, siguen siendo SUC. Los propietarios de este suelo, tras 15 años de cotizar como propietarios de Suelo Urbano (en 1985 sólo podía ser Consolidado) pueden seguir solicitando, con dificultades, y obteniendo de modo aislado sus licencias de obra.

La 2ª Revisión establece en amplias zonas del territorio municipal, en la actualidad SUC de licencia directa, la obligatoriedad de repartir cargas y beneficios. Este mecanismo extiende la más justa noción de equidistribución pero, es preciso dejar constancia de ello aquí, esto se hará con la oposición más o menos beligerante de gran parte de los vecinos afectados que, hoy día, pueden pensar por sí solos y, a partir del momento de la aprobación del Plan, habrán de pensar colectivamente. Esta dificultad es no sólo técnica sino social e incluso filosófica.

La 2ª Revisión asume conscientemente esta dificultad en la certeza de que un orden urbano surgido del acuerdo y del proyecto común será más difícil de gestionar y de asumir por los vecinos y propietarios pero mejor, tanto desde el punto de vista urbano como desde el reparto del coste y los beneficios de urbanizar.

Para la gestión de las Áreas de Reparto es precisa la delimitación de Polígonos de Ejecución Integral dentro de ellas (art. 3.2 párrafos 3º y 4º de la IAG). Ambos límites, los de las Áreas de Reparto y los de los Polígonos de Ejecución Integral pueden coincidir o no. En la Revisión que se presenta se hace coincidir el ámbito de cada Área de Planeamiento Específico con el de un Área de Reparto y, en principio, también se hacen coincidir los límites de cada APE, con los de un único Polígono de Ejecución Integral.

No obstante la LSG prevé una gran *Flexibilidad en la delimitación de Polígonos* dentro de las Áreas de Reparto que el Plan establece: La delimitación de polígonos se hará o desde el propio documento de la Revisión del Plan o durante su gestión. Esta facilidad para delimitar y redelimitar los PEI en los Suelos Urbanos No Consolidados

se debe a que son ámbitos de “gestión” y no de “ordenación” que el PGOM ya ha fijado. Se hace con su propuesta en la Revisión una hipótesis de viabilidad y no su gestión completa que habrá de hacerse poco a poco.

En los suelos incluidos en la categoría de los Suelos Urbanos No Consolidados los polígonos podrán delimitarse:

- Por parte del Plan en los documentos que contiene la Revisión presentada.
- De oficio por parte del municipio (art. 121 LSG) previa información pública por plazo de veinte días con citación personal de los propietarios afectados.
- Voluntaria por parte de los propietarios del terreno art. 102, 103 y 121 LSG.

a) Las Áreas de Planeamiento Específico en Suelo Urbano No Consolidado.

Las Áreas de Planeamiento Específico (APE) que la presente Revisión señala en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), con delimitación de Áreas de Reparto (AR) y Polígonos de Ejecución Integral (PEI) están grafiadas y numeradas en los Planos de Ordenación y Usos Pormenorizados, y recogidas individualizadamente en forma de Fichas en un volumen complementario del documento de Normas Urbanísticas. Son las APE que tienen el siguiente nº en el listado general:

2,3,7,8,10,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,40,44,49,51,52.

Se expone a continuación la justificación detallada de la ordenación de todas ellas pero entre ellas, la justificación de la ordenación de las áreas numeradas con los nº: 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39 se ha extendido para, desde su justificación pormenorizada, dar cumplimiento al informe vinculante previo a la aprobación definitiva del Plan.

b) Coeficientes de ponderación de usos y tipologías.

Se señala, en primer lugar, que el proyecto urbano de la 2ª Revisión del Plan quiere conseguir una ciudad mixta y compleja. Se quiere huir de la homogeneización y de la sectorización por barrios que segrega y estratifica lo urbano.

Con respecto a los coeficientes de ponderación de usos y tipologías, en razón de las circunstancias concretas del municipio de Fene, de la escasa entidad de los operadores urbanísticos actuantes, de las reducidas dimensiones de las distintas áreas de reparto, de la poca definición de tendencias al establecer programas o diferenciar usos, los coeficientes de ponderación de usos y tipologías en las distintas áreas de reparto se han determinado como la unidad (coefcte = 1).

El aprovechamiento lucrativo total en función del uso característico, coincide numéricamente y por casualidad con lo que hemos llamado Edificabilidad, es decir, con la suma de todos los m² que computan de los usos permitidos porque los coeficientes de ponderación de usos y tipologías son 1 en todos los casos.

APE 2. SUNC. AOR. San Valentín.

Descripción:

Área vacante en el extremo NO del barrio de San Valentín ya incluida en una Unidad de Actuación en el PGOU 1985.

Objetivos:

Ordenación del área, completando el barrio de San Valentín con una pieza de remate de edificación en altura con fuerte carácter además de la construcción de un espacio libre público muy formalizado. Cesión libre, gratuita y urbanizada de todo el viario incluido en su ámbito.

Usos y tipologías:

Residencial de vivienda colectiva, hotelero y actividades productivas compatibles.

APE 3. SUNC. AOR. Casanova.

Descripción:

Terrenos semivacantes situados en el lugar de Casanova en la parroquia de Fene, circundados de viario de escaso ancho y trazado inadecuado a las conexiones del barrio.

Objetivos:

Ordenación del área para conseguir un nuevo viario de carácter local, en el punto en que interfieren varias calles, que permita resolver adecuadamente la intersección y la circulación por la parte alta del barrio del Sartego.

APE 7. SUNC. AOI. A Ostreira.

Descripción:

Área vacante de edificación, actualmente destinada a cultivos o a terreno valdío, incrustada en el Suelo Urbano y aislada del Suelo Industrial de Astano por el trazado previsto para la Ronda Oeste.

El área que se quiere desarrollar se establece en el entorno del acantilado que separa en su parte alta el entorno de "La Torre" de los terrenos bajos sobre los que se sitúa el acceso principal de la factoría ahora nombrada como Izar Fene.

Situados al Noroeste del casco y entre las parroquias de Fene y Perlío, estos terrenos, en su mayor parte vacantes son susceptibles de un muy importante desarrollo que los haga aptos tanto para nueva residencia como para la apertura de nuevos espacios libres de uso y dominio público.

El conjunto de los suelos incluidos en ella se puede situar en dos zonas diferenciadas:

- Zona alta, destinada a huerta y terrenos de labor sistemática.
- Zona baja, próxima a la entrada de Astano, ocupada en parte por un centro de transformación eléctrico.

Objetivos de la ordenación proyectada en el Plan:

En este difícil enclave urbano, la demandada congruencia con el entorno ha sido el eje de la búsqueda en el proyecto. La situación entre el límite de las inmensas naves industriales de Astano, el límite de los suelos afectados por la futura construcción de la Ronda Oeste a Fene, la topografía abrupta, la existencia de edificación consolidada en la parte baja del acantilado con X alturas y los suelos vacantes en su parte alta son muestras de que no es sencillo establecer con cuáles de estos parámetros habrá de buscar la coherencia siendo todos ellos incoherentes y aún contradictorios entre sí.

Sin embargo el Plan ha de ordenar la totalidad del territorio municipal, también estos lugares (la contemporánea historiografía los señala más bien como deslugares).

Esta 2ª Revisión del Plan saca partido de lo mejor que el terreno ofrece: su desnivel. Por ello plantea un parque público en la parte alta. Para optimizar esta posición, la edificación residencial (Astano no manifiesta ningún interés en mantener el uso industrial de esta parcela que quedaría aislada de la factoría por la Ronda Oeste) proyectada se establece en diálogo con lo preexistente:

En la parte alta edificación residencial rematando y suturando la inconexa residencia unifamiliar ya existente allí.

En la parte baja la edificación colectiva ajustando su altura para no sobrepasar con sus cumbreras la cota del parque que habrá de construirse en la parte alta y, al mismo tiempo, estableciendo un tránsito entre los edificios altos heredados del desarrollismo y los edificios más ajustados en altura previstos en la ordenación de esta Revisión de 2002.

Ordenación del área:

Reforzando sus características morfológicas y suturando los distintos tejidos urbanos colindantes.

En la zona alta: completar y rematar el preexistente tejido de vivienda unifamiliar (aislada, pareada o en hilera) con construcciones de similar carácter, y construir un parque en el borde del acantilado.

En la zona baja: En la zona baja, en el entorno del acantilado o eventualmente apoyándose (recostándose) sobre él sin superar la cota del parque de la zona alta, dando desde la arquitectura una respuesta funcionalmente atractiva a las preexistencias topográficas, debe plantearse tejido de residencia colectiva en altura con la limitación de no sobrepasar de ningún modo con los elementos más altos la rasante de la parte alta del acantilado.

La razón de esta limitación estriba en que se quiere destinar a *parque público de sistema general* el entorno del borde alto del acantilado y se quiere dotar a ese parque del valor añadido de las vistas sobre la ría. Edificación colectiva destinada a usos de actividades productivas o vivienda, y espacio libre de sistema local.

El espacio comprendido entre el borde superior del Parque Público y la alineación de la edificación colectiva será calificado de Espacio Libre Privado.

Las alturas de los cuerpos edificables proyectados construyen una transición entre las X alturas del vecino edificio existente que da frente a la carretera de Las Pías y la altura del acantilado. Por ello se escalonan en VIII y IV alturas

Observaciones:

Condiciones vinculantes: El Plan Especial deberá respetar el trazado aproximado de la calle de 11 m que limita el parque con el tejido residencial unifamiliar. Deberá asimismo resolver el acceso a la Plaza Pública que se sitúa en la zona baja directamente desde la avenida de Las Pías o desde la calle que bordea el cementerio o simultáneamente desde ambas. No se permitirá el acceso directo desde el nudo de intersección de la Ronda Oeste con la CN-651. La altura de la edificación colectiva en línea que se propone en la zona baja permitirá la vista del espacio de la ría y del astillero desde el parque que habrá de construirse en la zona alta.

Condiciones orientativas: El trazado y la configuración asignado al bloque lineal al que se accede desde la zona baja se basan en las características morfológicas del terreno existente que, como dato previo, se respeta. La forma definitiva atenderá al proyecto y características espaciales, tanto de la Plaza Pública de la zona baja como del Espacio libre privado que se sitúa en el trasdós de dicho bloque.

APE 8. SUNC. AOD. PERI. A Xunqueira.

Descripción:

Zona en la actualidad vacante o destinada a usos industriales de baja densidad, ceñida entre la carretera de la Palma hacia el Sur cuya rasante se sitúa a más de 5 m de la del área, por la vía férrea al Norte, por las traseras de edificación colectiva de la calle próxima Antonia Montero al Este y surcada por el tamo final del río Magalofes.

Se añade al contenido de la ficha el siguiente texto para aclarar el alcance con el que son tenidos en cuenta los suelos de Dominio Público Marítimo Terrestre:

“Las zonas de Dominio Público definidas por sus respectivos deslindes se incluyen a efectos de ordenación y adecuación del entorno, pero no participan, dada su condición demanial, en operaciones de reparto de cargas y beneficios ni en operaciones de

reparcelación". "Sobre los Suelos de Dominio Público se estará a la legislación competente en tal dominio".

Objetivos:

Permitir el paso de la Ronda Oeste. Dar continuidad al viario local a través de un paso para vehículos sobre la Ronda Oeste colindante con el ferrocarril que garantice la integración de las dos áreas en que la Ronda lo parte. El acceso a la edificación y dotaciones que se proyecten habrá de realizarse por viario específico y no podrá utilizarse para ello la Ronda Oeste. Concentración del tejido residencial en su área Este, dando remate y continuidad a las traseras de la edificación vecina. Concentración de las dotaciones y equipamientos de Parque Público de Sistema General en la zona Oeste.

Usos y tipologías:

Para describir lo previsto como desarrollo en A Xunqueira se recurre a la noción de "Área de Oportunidad". Se trata de Suelos Urbanos con buena posición, gran centralidad y alta accesibilidad que son aptos para un muy variado rango de destinos pero que, por su posición, su configuración y las servidumbres del sistema general de comunicaciones requerirá un planeamiento muy específico en función de las actividades a las que finalmente se destine. Se deja abierta a la iniciativa privada la posibilidad múltiple de ordenación y uso.

Planeamiento de desarrollo:

PERI. Se requiere un planeamiento de desarrollo complejo que resuelva por completo la ordenación en función de las verdaderas oportunidades de situación de actividades productivas en el área.

Áreas de reparto: única.

Sistema de actuación: Compensación.

Aprovechamiento tipo:

En función de lo dificultoso de su ordenación y sin superar lo previsto en la Ley del Suelo de Galicia se asigna al sector un aprovechamiento de 0,825 m²/m². Se excluyen los suelos del Sistema General que será expropiado y urbanizado por administración supramunicipal.

Observaciones:

Condiciones vinculantes: El Parque Público resultante en el área considerará el tratamiento de los márgenes del río Magalofes en su ámbito como una de sus variables. En atención a lo señalado en el art. 88.3 de la LSG y en función de la importancia relativa que tienen en este área el Sistema General adscribible, se excluyen los terrenos destinados a la Ronda Oeste.

Condiciones orientativas: Los límites del PERI se plantean como mínimos, se sobreentiende que los suelos vecinos podrían plantear su inclusión con similares características a las propuestas en el presente Documento.

APE 10.- SUNC. AOR. Entorno del elemento catalogado nº 50

Descripción:

Terrenos situados en la calle Naturales de Fene en el entorno de la construcción que el Plan cataloga como elemento nº 50. Esta es una edificación tradicional aislada, con planta baja y primera destinadas a vivienda.

Objetivos:

Consecución del suelo para espacios públicos. Preservar el elemento catalogado nº 50, dotándolo de espacio público a su alrededor.

Observaciones:

Será preceptiva la redacción del correspondiente estudio de detalle. Las condiciones de cesión y urbanización serán fijadas en el correspondiente proyecto de urbanización que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento

APE 15. SUNC. AOR. Cádavo Norte.

Descripción:

Terrenos situados entre las calles Naturales de Fene y Muiños, ocupados por dos edificaciones individuales destinadas a vivienda y un espacio libre privado.

Objetivos de ordenación:

Dar continuidad al Parque del Cádavo y a la calle de Muiños hasta el entorno de la Casa Consistorial. Apertura a la Calle Naturales de Fene del Parque del Cádavo. Cesión del molino enclavado en ella como Equipamiento.

Aprovechamiento tipo:

El aprovechamiento de todos los Polígonos de Ejecución Integral en el entorno del Parque del río Cádavo se ha determinado de igual modo, partiendo del aprovechamiento inicial del área residencial de Centieiras incrementado en el necesario para costear la gestión de cada polígono concreto.

APE 16. SUNC. OAR. Cádavo Sur.

Descripción:

Terrenos vecinos del río Cádavo a su paso por el núcleo urbano denso, colindantes con la carretera de la Fraga y con el límite del suelo Urbanizable de Centieiras.

Objetivos de ordenación:

Dar continuidad a la calle que limita el Parque Público de Sistema General del río Cádavo. Hacer posible una plaza en su intersección con la carretera de la Fraga.

APE 17. SUNC. AOR. Antiguo Mercado.

Descripción:

Situada en las inmediaciones de la casa consistorial y la calle Naturales de Fene, la atraviesa el río Cádavo. Está ocupada por edificación individual destinada a vivienda. Se incluye en este APE el pequeño terreno edificable del antiguo mercado, con su edificabilidad, en la actualidad de titularidad municipal, proveniente de las cesiones producto de la gestión del APE 4.

Objetivos:

Ordenar con la morfología adoptada para la calle Naturales de Fene un punto singular en el que se produce una curva a 90° a la vez que se da continuidad y apertura al Parque del río Cádavo.

Aprovechamiento tipo:

El aprovechamiento de todas las APE colindantes al río Cádavo se ha determinado de modo similar, partiendo del inicial del área residencial de Centieiras e incrementándolo en función del coste necesario para disponer del suelo.

APE 18. SUNC. AOR. Estación de Servicio.

Descripción:

Suelos próximos a la estación de servicio de Fene y ocupados en la actualidad por naves industriales destinadas a talleres y garajes para autocares que pretenden trasladarse al polígono industrial de Vilar do Colo.

Objetivos de Ordenación:

Configuración de un espacio abierto público. Cambio de usos de industrial a equipamiento privado de uso hotelero.

Observaciones:

Condiciones orientativas: el suelo con el 10% de aprovechamiento podrá fijarse, mediante convenio, en otras parcelas del territorio municipal susceptibles de su materialización.

APE 19. SUNC. AOR. Astano Sur.

Descripción:

Franja longitudinal de terreno próximo a la costa de la parroquia de Barallobre situada al Sur de los terrenos ocupados por el complejo industrial derivado de Astano.

Objetivos de Ordenación: Apertura del Vial de Costa.

APE 20. SUNC. AOR. Pallotas - Rúa Baixa.

Descripción:

Suelos situados en la parroquia de Perlío en la zona Oeste del casco consolidado y vecinos a la futura Ronda. Se trata de terrenos urbanizados y ocupados en parte por edificación aislada, pero con una distribución parcelaria incompatible con los usos residenciales densos que por su dimensión y posición la Revisión le asigna.

El ámbito del APE 20 (Pallotas-Rúa Baixa) ya figuraba incluido como Suelo Urbano en el PGOU del 85 y en estos años han ido progresando en su estado de consolidación, de modo que, aunque aún no dispone de todos los servicios urbanísticos sí han sido históricamente considerado como Urbano, está dentro del límite que al futuro crecimiento urbano supondrá la ronda exterior, y su destino, áreas de reparto para uso residencial de media densidad con importantes áreas destinadas a Parque que no requerirá del establecimiento de servicios urbanos de especial densidad lo que hará posible que se sufraguen por los propietarios interiores al área.

Objetivos:

Dar remate a la estructura urbana hacia el Sur y el Oeste en el límite con el territorio ocupado por la Ronda Oeste, dando continuidad al tejido residencial característico de los usos residenciales colectivos. Se da también continuidad y remate al viario estructurante del tejido urbano: calle Tarrío y su continuidad hacia la ladera Norte en el Penedo a través de un viaducto sobre la Ronda Oeste, rúa Alta, nueva calle de 14 m de ancho propuesta por el Plan y que conecta desde la CN 651 hasta la Calle de Tarrío. Dar continuidad y remate al Parque del río Cádavo.

Clasificación:

Por otra parte, y en un plano más puramente instrumental, estos suelos son en la actualidad Urbanos Consolidados. De no transformarse en Suelos Urbanos No Consolidados como la 2ª Revisión propone, habrían de transformarse en Urbanizables, pero en estos suelos no existen compromisos estables de urbanizar por lo que tampoco podrían ser considerados como tales y tendrían que entrar en la categoría de Rústicos (se incluirían en la categoría de SRCAU). El grado de urbanidad y la propia historia urbanística de Fene hacen que estos suelos, que están incluidos desde hace más de 15 años como Urbanos, en los que se han otorgado algunas licencias y para los que se proyectan expectativas de urbanizar, no sean incluidos en la categoría de Rústicos y sí en la de Suelos Urbanos aún no Consolidados o en proceso de consolidación (SUNC).

Usos y tipologías:

Residencial de vivienda y de actividades productivas compatibles en tipología colectiva en la zona central y, eventualmente, en unifamiliar en los terrenos periféricos.

APE 21. SUNC. AOR. Ronda 1.

Descripción:

Terrenos vacantes situados entre el núcleo urbano denso de la parroquia de Perlío y los terrenos por los que discurrirá la vía de Ronda.

Los ámbitos del APE 21 (zona de O Maroño) ya figuraban incluidos como Suelo Urbano en el PGOU del 85 y en estos años han ido progresando en su estado de consolidación, de modo que, aunque aún no disponen de todos los servicios urbanísticos sí han sido históricamente considerados como Urbanos, están dentro del límite que al futuro crecimiento urbano supondrá la ronda exterior, y su destino, áreas

de reparto para uso residencial de baja densidad con importantes áreas destinadas a Parque que no requerirá del establecimiento de servicios urbanos de especial densidad, hará posible que se sufraguen por los propietarios interiores al área.

Objetivos de Ordenación:

Rematar el encuentro entre el tejido urbano denso con la Ronda Oeste, para ello se dispone de una franja de suelo que se destina a Parque Público donde las plantaciones y diseño orográfico permitirán el atenuamiento del impacto acústico y ambiental de esta vía. Para señalar la noción de borde urbano, a la vez que para dejar a la iniciativa privada la elección de la forma más atractiva para sus usuarios de esta zona, no se fijan ni tipologías ni alturas para la edificación lucrativa; sí, en cambio, su cantidad a través del parámetro del aprovechamiento tipo del área. Se ordena también la posición de una vía de servicio en el límite entre el tejido residencial y el Parque Público.

Clasificación:

Por otra parte, y en un plano más puramente instrumental, estos suelos son en la actualidad Urbanos Consolidados. De no transformarse en Suelos Urbanos No Consolidados como la 2ª Revisión propone, habrían de transformarse en Urbanizables, pero en estos suelos no existen compromisos estables de urbanizar por lo que tampoco podrían ser considerados como tales y entrarían en la categoría de Rústicos (se incluirían en la categoría de SRCAU). El grado de urbanidad y la propia historia urbanística de Fene hacen que estos suelos, que están incluidos desde hace más de 15 años como Urbanos, en los que se han otorgado algunas licencias y para los que se proyectan expectativas de urbanizar, no sean incluidos en la categoría de Rústicos y sí en la de Suelos Urbanos aún no Consolidados o en proceso de consolidación (SUNC).

Observaciones:

Condiciones orientativas: No será necesaria la demolición de la vivienda que se sitúa en el extremo NE (nordeste) del área en cuanto no se construya la vía de 30 m de acceso al núcleo desde la Ronda Oeste.

No se establece la altura de la edificación, que habrá de determinarse en el preceptivo Estudio de Detalle porque se quiere proponer a la iniciativa que promueva esta área una posibilidad tipológica múltiple que abarca desde la vivienda unifamiliar extendida por el territorio hasta la máxima concentración de una construcción en altura sin determinar desde el Plan y la liberación del resto del terreno para espacios libres.

En la Zona de Posición de la Edificación el espacio libre no ocupado por la edificación tendrá la calificación de Espacio Libre Privado.

APE 22. SUNC. AOR. Ronda 2.

Descripción:

Similares a lo referido para la APE 21 con la que limita por el Este, al otro lado de la calle de conexión entre la Ronda Oeste y el centro urbano.

El ámbito del APE 22 (zona de O Maroño) ya figuraba incluido como Suelo Urbano en el PGOU del 85 y en estos años han ido progresando en su estado de consolidación, de modo que, aunque aún no dispone de todos los servicios urbanísticos sí ha sido históricamente considerados como Urbanos, están dentro del límite que al futuro crecimiento urbano supondrá la ronda exterior, y su destino, áreas de reparto para uso residencial de baja densidad con importantes áreas destinadas a Parque que no requerirá del establecimiento de servicios urbanos de especial densidad, hará posible que se sufraguen por los propietarios interiores al área.

Objetivos:

Rematar el encuentro entre el tejido urbano de O Maroño con el límite del Suelo Urbano. Parque de Sistema General en las proximidades de la Ronda. **Clasificación:** Por otra parte, y en un plano más puramente instrumental, estos suelos son en la actualidad Urbanos Consolidados. De no transformarse en Suelos Urbanos No

Consolidados como la 2ª Revisión propone, habrían de transformarse en Urbanizables, pero en estos suelos no existen compromisos estables de urbanizar por lo que tampoco podrían ser considerados como tales y entrarían en la categoría de Rústicos (se incluirían en la categoría de SRCAU). El grado de urbanidad y la propia historia urbanística de Fene hacen que estos suelos, que están incluidos desde hace más de 15 años como Urbanos, en los que se han otorgado algunas licencias y para los que se proyectan expectativas de urbanizar, no sean incluidos en la categoría de Rústicos y sí en la de Suelos Urbanos aún no Consolidados o en proceso de consolidación (SUNC).

Observaciones:

No se establece la altura de la edificación, que habrá de determinarse en el preceptivo Estudio de Detalle porque se quiere proponer a la iniciativa que promueva esta área una posibilidad tipológica múltiple que abarca desde la vivienda unifamiliar extendida por el territorio hasta la máxima concentración de una construcción en altura sin determinar desde el Plan y la liberación del resto del terreno para espacios libres.

APE 23. SUNC. AOR. O Maroño.

Descripción: Terrenos incluidos como urbanos en la Revisión del Plan de 1985 pero en los que no se han producido fenómenos de urbanización o de consolidación edificatoria y por tanto han de ser incluidos en la categoría de Suelos Urbanos No Consolidados.

El ámbito del APE 23 (O Maroño) ya figuraba incluido como Suelo Urbano en el PGOU del 85 y en estos años han ido progresando en su estado de consolidación, de modo que, aunque no está muy ocupado y aún no dispone de todos los servicios urbanísticos sí han sido históricamente considerados como Urbanos, están dentro del límite que al futuro crecimiento urbano supondrá la ronda exterior, y su destino, áreas de reparto para uso residencial de baja densidad con importantes áreas destinadas a Parque que no requerirá del establecimiento de servicios urbanos de especial densidad lo que hará posible que se sufraguen por los propietarios interiores al área.

Objetivos:

Posibilitar la apertura de nuevo viario para consolidar la urbanización.

Aprovechamiento:

Se determina a partir del aprovechamiento que la Revisión de 1985 otorga a la zona, incrementada en lo necesario para hacer frente a los elevados costes de urbanización del área a causa de lo muy extenso de su viario.

Clasificación:

Por otra parte, y en un plano más puramente instrumental, estos suelos son en la actualidad Urbanos Consolidados. De no transformarse en Suelos Urbanos No Consolidados como la 2ª Revisión propone, habrían de transformarse en Urbanizables, pero en estos suelos no existen compromisos estables de urbanizar por lo que tampoco podrían ser considerados como tales y entrarían en la categoría de Rústicos (se incluirían en la categoría de SRCAU). El grado de urbanidad y la propia historia urbanística de Fene hacen que estos suelos, que están incluidos desde hace más de 15 años como Urbanos, en los que se han otorgado algunas licencias y para los que se proyectan expectativas de urbanizar, no sean incluidos en la categoría de Rústicos y sí en la de Suelos Urbanos aún no Consolidados o en proceso de consolidación (SUNC).

APE 24.- SUC. AOR. Travesía Canaval – Maroño.

Es un Área con la Ordenación Remitida por el Plan.

Descripción:

Pequeña extensión de terrenos urbanizados y consolidados en los que sólo es precisa la apertura de nuevo viario pero que por su reducida dimensión y lo escaso de los terrenos edificables resultantes requerirá un planeamiento de detalle posterior.

Objetivos: Apertura de nuevo viario.

APE 26.- SUC. AOR. Acceso al dotacional.

Es un Área con la Ordenación Remitida por el Plan.

Descripción:

Terrenos urbanizados y consolidados en el entorno de la parcela dotacional genérica de Perlío donde es precisa la apertura de nuevo viario.

Objetivos:

Ampliación del viario de acceso a la parcela dotacional. Percepción de la misma desde la perspectiva de la calle, creando un espacio público en su entorno.

Observaciones:

Cesión de la superficie del viario y urbanización de la mitad de la calle Sur. En las zonas edificables las condiciones de parcela y edificabilidad las determinará un Estudio de Detalle preceptivo. Las zonas libres de edificación serán Espacios Libres Privados, parcelados e individualizado para cada vivienda en caso de que la tipología adoptada fuese unifamiliar pareada o en hilera.

En caso de conservar las construcciones existentes, computará su edificabilidad, pudiéndose en caso de su demolición posterior, materializarse en un bloque alineado con los propuestos.

APE 27. SUNC. AOR. Carril Sur.

Descripción:

Terrenos situados en la parroquia de Barallobre, en las proximidades de la rampa, y colindantes con la calle de Riveiroá.

Objetivos:

Dar continuidad al vial de costa y al parque asociado al río que la surca.

APE 28. SUNC. AOD. PERI. Costa de Barallobre.

Descripción:

Zona situada en la costa de la parroquia de Barallobre entre la rampa y el lugar del Ramo. La Revisión de 1985, por error material, no recogía como urbanos unos terrenos que ya disponían entonces de acceso rodado, servicios urbanísticos y un incipiente grado de consolidación. La presente Revisión pretende corregir ese error material y resolver la ordenación del área.

Objetivos de Ordenación:

Recuperación, acondicionamiento de uso y mejora del medio natural. Dar continuidad a los suelos urbanos próximos y la apertura del vial de Costa que conectará el barrio de Perlío con Barallobre.

Objetivos de Gestión:

Resolver un suelo que la Revisión del 85 debía haber considerado como urbano.

Usos y tipologías:

Residencial de vivienda aislada, pareada o en hilera dando frente al vial de costa, las parcelas que dan frente hacia el interior se resolverán con residencia unifamiliar aislada.

APE 29. SUNC. AOR. O Ramo.

Descripción:

Franja de terreno próxima a la costa de Barallobre y vecina al campo de Fútbol de O Ramo.

Objetivos de Ordenación:

Dar continuidad al Vial de Costa. En la zona edificable que se considera como Zona de Posición de la Edificación se concentrará todo el aprovechamiento del área en configuraciones morfológicas que habrá de determinar un Estudio de Detalle.

APE 30. SUNC. AOD. PEMMN: A Ribeira de Maniños.

Descripción:

Terrenos vacantes situados en la costa de Maniños en el trasdós de la playa de la Ribeira que, aunque no posean un elevado valor medioambiental intrínseco, sí son por su situación y su estado, susceptibles de ser regenerados y destinados al refuerzo de las actividades de ocio y recreo al aire libre que puedan desarrollarse en la playa.

El ámbito de la Ribeira de Maniños que, aunque no era urbano en el PGOU del 85 sí formaba parte integrante de una Unidad de Ejecución con aprovechamiento urbanístico, se destina en la Revisión 2002 a Parque Público. Para obtener ese suelo se incorporará como Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental al Sistema General de Espacios Libres Adscrito al Suelo Urbano No Consolidado que se sitúa en el cruce del camino de Beiramar con la Carretera de la Ribeira de Maniños dentro del APE 30.

Objetivos de Ordenación:

Ordenar y proteger el medio natural vecino a la Playa de la Ribeira de Maniños para destinar esos suelos a Parque Público de sistema general destinado a usos de ocio y recreo al aire libre asociado a la playa. El aprovechamiento lucrativo del área será situado en la zona próxima al caserío existente y fuera de la zona de Protección de Costa, en configuraciones tipológicas que habrá de determinar el Plan Especial o la figura posterior a la que el Plan Especial remita en su caso.

Usos y tipologías:

Concentrar la edificabilidad lucrativa en la parcela que está fuera del límite de Protección a efectos de la Ley de Costas.

Se permitirá la rehabilitación de las ruinas existentes en el área como soporte de las dotaciones que el Plan prevea como necesarias para el parque.

APE 31. SUNC. AOR. Estrada do Peirao.

Descripción:

Terrenos vacantes, situados en el interior del caserío consolidado de la parroquia de Barallobre, en la bajada a la rampa, pero que deben incluirse en la categoría de Suelos Urbanos No Consolidados a causa de la transformación parcelaria que se necesitará para cumplir las determinaciones del Plan en el que se prevé una ordenación substancialmente diferente de la existente.

Justificación de la Ordenación:

La Ordenación proyectada contribuye a estructurar el núcleo urbano de Barallobre construyendo un espacio abierto público, plaza o parque público, al que se abren zonas de vivienda unifamiliar y colectiva. Esta última como generadora del carácter público colectivo.

Se genera un amplio espacio de Parque - Plaza Pública que, por su tamaño se proyecta como de Sistema General, con acceso cruzado desde las calles Pérez Paralle y de las Pedregosas. En torno a esta plaza se disponen los suelos sobre los que habrá de edificarse en dos Zonas de Posición de la Edificación.

Las dos Zonas de Posición de la Edificación dando frente a la Estrada do Peirao y a la calle de las Pedregosas que el Plan prevé dejan libre un espacio público de nueva creación, al que deben dar frente.

En la ZPE1 se prevé la implantación de residencia unifamiliar en dos plantas en continuidad con las edificaciones vecinas.

En ZPE2 se permite la construcción de residencia colectiva, una aspiración larga e intensamente manifestada por los vecinos de esta parroquia, pero con una altura máxima de 3 plantas (PB+2) de fácil encaje con el tamaño y las escalas del entorno.

Por otra parte la generación del importante espacio público proyectado requerirá de la presencia de algún síntoma de la vida colectiva de la parroquia

Usos y tipologías:

Residencial colectiva y comercial compatible en ordenaciones tipológicas múltiples.

El aprovechamiento urbanístico proyectado para el área es congruente con la edificabilidad que se prevé para el entorno atendiendo también a los costes de gestión y urbanización.

APE 32. SUNC. AOR. Calle de Riveiroá.

Descripción: Terrenos situados entre las calles Riveiroá y Pedregosas en la parroquia de Barallobre, que, aunque consolidados por la edificación y la urbanización requieren un proceso complejo de reparto de cargas y beneficios para la consecución de los objetivos del Plan por no coincidir, en lo sustancial, la ordenación existente con la proyectada por el Plan.

Justificación de la Ordenación:

La ordenación proyectada mejora la conectividad interna del barrio al mismo tiempo que ayuda a mantener tramos de viario y edificaciones existentes de alta calidad.

Se proyecta la apertura de una nueva calle entre las calles Riveiroá y Pedregosas en Barallobre.

La nueva calle propuesta permite la conexión funcional entre el viario local sin necesidad de alterar el viario existente al que se abren algunas edificaciones de calidad incluidas en el catálogo de edificios protegidos y que, para mantener una anchura funcional, invadirían espacio público y entrarían en la situación de fuera de ordenación.

La nueva calle divide el área en dos zonas, una destinada a residencia unifamiliar próxima a las ya existentes y otra, situada en el vértice del cruce urbano, con tres alturas (las mismas de la edificación actualmente existente) y destinada a residencia colectiva.

La forma y posición de los edificios completan la escena urbana del entorno.

APE 33. SUNC. AOR. Plaza en la carretera de La Palma.

Descripción:

Terrenos vacantes situados en un punto de gran centralidad tanto en la parroquia de Barallobre como en la carretera de La Palma.

Justificación de la Ordenación:

Se proyecta generar en la parroquia varios núcleos de urbanidad colectiva en torno a Plazas o Parques. Se localizan en torno a estructuras centrales de la parroquia y sobre terrenos en los que, por su dimensión y estructura parcelaria, se ha podido detectar una oportunidad.

En la Plaza propuesta en este APE, inmediata a la carretera de La Palma, se pretende generar un espacio público, necesario para aglutinar el imaginario colectivo, para la relación, para la estancia y el reposo, vinculándolo a vivienda colectiva que es la tipología residencial capaz de generar el carácter colectivo congruente con la condición de Plaza del espacio abierto proyectado.

La singularidad de la propuesta dará origen a un nodo o acontecimiento urbano que, una vez conducido el tráfico de paso hacia la autopista por la nueva Vía Rápida Ares – Mugardos, permitirá la reurbanización de la carretera transformando su carácter en el de una estructura urbana lineal.

Se dispondrá un cuerpo de edificación colectiva dando frente a la carretera de la Palma que protegerá la apertura de una nueva plaza de carácter local a la que también deben dar frente. La posición de la edificación con respecto a la Plaza garantiza el soleamiento del espacio público.

Observaciones:

Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle en el que habrá de resolverse el diseño de la Plaza Pública en relación con el desnivel existente, se considerará como cota de la plaza la de la calle Poeta Pérez Paralle.

APE 34. SUNC. AOR. Cruce de Maniños 1.

Descripción:

Terrenos actualmente ocupados por una edificación destinada en otro tiempo a actividades industriales y, hoy día, abandonados. Se sitúan en un punto de gran centralidad en la parroquia de Maniños, en la intersección de la Carretera de La Palma y la Carretera de la Armada, en lo que tradicionalmente se ha venido considerando como centro de la parroquia, en el que ya se han consolidado usos no residenciales, comerciales y oficinas y en cuyas proximidades empiezan a materializarse algunas actuaciones de residencia colectiva.

Justificación de la Ordenación:

Se atiende a la necesidad de completar la estructura urbana de la parroquia proyectando, en un punto de gran centralidad urbana en Maniños, un espacio abierto público en el que situar residencia colectiva, soportales y alguna dotación local que refuercen la noción de centro de carácter parroquial.

El conjunto de lo proyectado para las dos partes del APE 34 (1 y 2) genera, en el cruce de la carretera de La Palma con la bajada a la rampa de Maniños, un centro de urbanidad colectiva que hace más compleja la estructura urbana del núcleo y, al mismo tiempo, dota a la carretera de otro argumento urbano.

Desde la carretera, cuyo carácter se transformará en urbano cuando se construya la nueva Vía Rápida a Ares – Mugarbos, se percibirá la apertura de un nuevo espacio abierto, con soportales y comercio, que enriquecerá la complejidad urbana y señalará la importancia urbana de esa intersección.

Se plantea la construcción de dos cuerpos de edificación. El más próximo a la carretera de La Palma, la ZPE 2, de cuatro alturas (PB+3), tendrá la planta baja libre para generar un amplio soportal y, al mismo tiempo, permitir la visión desde la propia carretera de la totalidad del espacio público proyectado. El más alejado de la carretera, ZPE 1, tendrá V alturas y se dispone al fondo del espacio público proyectado actuando como telón y, al mismo tiempo, como foco de atracción del interés urbano puesto que en su planta baja habrán de situarse los usos no residenciales previstos, comerciales y oficinas.

Usos:

Se proyecta un cambio de usos por cese de la actividad industrial y su sustitución por residencia colectiva, ampliamente demandada por los vecinos.

APE 35. SUNC. AOR. Cruce de Maniños 2.

Descripción:

Terrenos residuales de la ordenación de la APE nº 34, ocupados en la actualidad por una edificación individual destinada a residencia en mal estado de conservación. Se sitúa en un punto de gran centralidad en la parroquia de Maniños, en la intersección de la Carretera de La Palma y la Carretera de la Armada, en lo que tradicionalmente se ha venido considerando como centro de la parroquia, en el que ya se han consolidado usos no residenciales, comerciales y oficinas y en cuyas proximidades empiezan a materializarse algunas actuaciones de residencia colectiva.

Justificación de la Ordenación:

Se atiende a la necesidad de completar la estructura urbana de la parroquia proyectando, en un punto de gran centralidad urbana en Maniños, un espacio abierto público en el que situar residencia colectiva, soportales y alguna dotación local que refuercen la noción de centro de carácter parroquial.

El conjunto de lo proyectado para las dos partes del APE 34 (1 y 2) genera, en el cruce de la carretera de La Palma con la bajada a la rampa de Maniños, un centro de urbanidad colectiva que hace más compleja la estructura urbana del núcleo y, al mismo tiempo, dota a la carretera de otro argumento urbano.

En la ordenación del APE 35 se atiende a la compatibilidad con la ordenación vecina a la que debe adosarse la edificación que se proponga.

Se remata el cuerpo de edificación más próximo a la carretera con edificación de residencia colectiva de similar altura a la ya construida al otro lado de la bajada a la rampa de Maniños (estrada da Ribeira) y se ceden espacios libres que permiten consolidar un amplio espacio urbano como antesala del espacio público proyectado.

APE 36. SUNC. AOR. Vía férrea de Maniños.

Descripción:

Los terrenos incluidos en este área se encuentran en la zona en la que el núcleo de Maniños limita por el Este con la vía férrea. Son suelos clasificados como Urbanos en la vigente Revisión del '85 e incluidos en la categorías de Lineal Mixto o del destinado a Residencia Unifamiliar y que por tener una ordenación distinta de la proyectada por la Revisión de 2002 habrán de someterse a un proceso complejo de reparto de cargas y beneficios.

Justificación de la Ordenación.-

Es una aspiración antigua la de eliminar el tráfico de paso por la carretera de la Armada del interior del núcleo de Maniños. Ni el trazado, ni la distancia entre las edificaciones allí existentes, ni la propia naturaleza de esas edificaciones cuyo carácter debe ser preservado, son compatibles con un tráfico de paso progresivamente más intenso.

El reciente estudio informativo de un nuevo vial rápido que transcurre desde el polígono industrial de Vilar do Colo hacia Ares y Mugardos y que ha previsto un enlace con la carretera de la Armada a unos pocos cientos de metros del núcleo hace prever que este tráfico, inútil e indeseable, sólo aumentará agravando las disfunciones y las agresiones al núcleo.

Existe la posibilidad de un nuevo trazado para esta conexión que partiendo de la carretera de La Palma transcurra por el Este del Núcleo y, paralelo a la vía férrea, lo borde.

Para resolverlo la Revisión 2002 del Plan de Fene propone la apertura del vial que permitirá extraer del núcleo consolidado histórico de Maniños el tráfico de paso hacia la carretera de la Armada y hacia la nueva vía rápida que recorrerá el centro de la península de Ares y Mugardos.

El documento de planeamiento que finalmente desarrolle este punto deberá proponer un trazado orientativo para esta vía y, al mismo tiempo, fijar las condiciones para que la edificación que se sitúe no obstaculice las funciones del tráfico rodado y sea compatible con el carácter del núcleo urbano de Maniños evitando un indeseable "efecto empalizada" en el frente de edificación a la carretera de la Palma.

La forma proyectada para la edificación atiende por una parte al carácter público que le corresponde a un acceso principal al núcleo de Maniños y por otro a establecer una graduación entre las IV alturas proyectadas para el frente urbano a la carretera de La Palma y las II alturas proyectadas para el caserío interior al núcleo.

Gestión.-

Al tratarse de suelos que ya están clasificados como urbanos la figura de planeamiento que es apta para abrir nuevo viario local y reordenar la posición de la edificación es un Plan Especial de Reforma Interior.

Si, además del trazado orientativo de esta calle fuera oportuno o ventajoso, desde el punto de vista del interés general, el aumentar los parámetros de aprovechamiento o de número máximo de viviendas sobre lo previsto para el área aquí delimitada por el Plan General, habrá de redactarse y aprobarse, de modo independiente aunque pueda hacerse simultáneamente, la necesaria Modificación Puntual del Plan General.

Delimitación.-

Se adoptará la que figura en la ficha adjunta, teniendo en cuenta que debe considerarse como provisional en atención a lo que resulte de la delimitación definitiva realizada sobre cartografía específica realizada al efecto y lo dispuesto en el artículo 50.4 de la LSG.

APE 37. SUNC. AOR. Carretera al Seijo.

Descripción:

Terrenos vacantes situados en Maniños en las proximidades del cruce entre la Carretera de la Palma y la bajada al Seijo.

Justificación pormenorizada de la Ordenación:

Se han proyectado en Maniños varios núcleos de urbanidad colectiva en torno a Plazas o Parques. Se localizan en torno a estructuras centrales de la parroquia y sobre terrenos en los que, por su dimensión y estructura parcelaria, se ha podido detectar una oportunidad.

Se plantea la generación de un área apta para situar residencia colectiva y para abrir una nueva plaza, un espacio público rodeado de residencia colectiva y con aperturas tanto hacia la carretera de La Palma como a la del Seijo.

En la Plaza propuesta en este APE, inmediata a la carretera de La Palma, se pretende generar un espacio público, necesario para aglutinar el imaginario colectivo, para la relación, para la estancia y el reposo, vinculándolo a vivienda colectiva que es la tipología residencial capaz de generar el carácter colectivo congruente con la condición de Plaza (o pequeño parque) del espacio abierto proyectado.

La singularidad de la propuesta dará origen a un nodo o acontecimiento urbano que, una vez conducido el tráfico de paso hacia la autopista por la nueva Vía Rápida Ares – Mugardos, permitirá la reurbanización de la carretera transformando su carácter en el de una estructura urbana lineal.

La nueva edificación se dispone en las tres zonas vacantes, resultado del nuevo trazado viario y del establecimiento de una nueva pequeña Plaza Pública que habrá de abrirse a la carretera de La Palma. En las zonas ZPE1, APE 2 se proyecta residencia unifamiliar y en la ZPE 3, la edificación colectiva de baja altura (tres plantas, PB + 2) proyectada actuará como telón de fondo de la plaza señalando su carácter público.

Este espacio público participará así de una doble condición o carácter. Por un lado se construirá en torno al caserío ya existente y por otra dará cabida a edificación colectiva de baja altura. Ese carácter mixto será una de sus señas de identidad.

La posición de la edificación con respecto a la Plaza garantiza el soleamiento matinal y del una importante proporción del vespertino en el espacio público.

APE 38. SUNC. AOR. Plaza en Maniños.

Descripción:

Terrenos situados en el interior del núcleo histórico de Maniños, vacantes de edificación y rodeados de viario local.

Justificación pormenorizada de la Ordenación:

Se han proyectado en Maniños varios núcleos de urbanidad colectiva en torno a Plazas o Parques. Se localizan en torno a estructuras centrales de la parroquia y sobre terrenos en los que, por su dimensión y estructura parcelaria, se ha podido detectar una oportunidad.

En esta área se proyecta la apertura de dos pequeñas plazas de carácter local, posibles gracias a la existencia de un área vacante. También es un objetivo proyectado por el Plan para esta área la cesión de una pequeña parcela para equipamientos de carácter asimismo local.

La edificación se proyecta en las zonas ZPE1, ZPE2, ZPE3, ZPE4 y ZPE 5, en congruencia con las tipologías existentes en el interior de Maniños y se dispone dando frente al viario y construyendo el telón de fondo de las dos pequeñas plazas proyectadas. Predomina la vivienda unifamiliar y pareada o en hilera.

En la ZPE 3, situada en la parte baja del Área, y con tres alturas se proyecta un pequeño cuerpo de residencia colectiva así como una pequeña parcela para equipamientos. Esta decisión de proyecto permite, sin contradecir la fisonomía del casco de Maniños, introducir la posibilidad de construir residencia colectiva de baja altura y responder así también a la aspiración que en este sentido nos han hecho llegar en repetidas ocasiones los vecinos.

APE 40. SUNC. AOR. Parque en O Pote.

Descripción:

La existencia de una gran unidad parcelaria en las proximidades del centro de Maniños, surcada por el río Báa y con la existencia de arbolado de porte en sus inmediaciones posibilita el planteamiento de ordenaciones tipológicas que armonicen tanto la edificación colectiva como la consecución de un parque público.

Objetivos:

Ordenar el entorno del río como Parque, a la vez que situar suelo capaz de sostener residencia colectiva e individual en configuraciones de densidad media que, en los procesos de información pública, se demandaron repetidamente.

APE 44.- SUC. AOR. Viario en el Sartego.

Es un Área con la Ordenación Remitida por el Plan.

Descripción:

Pequeña extensión de terrenos urbanizados y consolidados en los que sólo es precisa la apertura de nuevo viario pero que por su reducida dimensión y lo escaso de los terrenos edificables resultantes requerirá un planeamiento de detalle posterior.

Objetivos:

Creación de viario necesario para la ordenación general del barrio del Sartego.

APE 49. SUNC. AOR. Casino.

Descripción:

Terrenos colindantes al río Cádavo a su paso por el núcleo denso municipal.

Objetivos:

Acceso amplio al Parque lineal de Río Cádavo dándole continuidad a su paso por la zona central de Fene en condiciones tales de dimensión y forma que garanticen la consecución de un carácter público.

Usos y tipologías:

Parque Público, Vivienda individual y colectiva, actividades productivas compatibles.

Aprovechamiento tipo:

El aprovechamiento de las Áreas de Planeamiento Específico colindantes con el río Cádavo a su paso por el núcleo central del municipio se determina en todos ellos partiendo del aprovechamiento inicialmente otorgado al área residencial de Centieiras, tomada como referencia ya establecida, y aumentado en cada uno de ellos para hacerle frente al costo real de su ejecución particular. El aprovechamiento de este área es más alto de los próximos a causa de que debe hacerle frente al coste necesario para la obtención del suelo.

Observaciones:

Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle.

APE 51. SUNC. AOR. Casa Consistorial 2.

Descripción:

Terreno colindante con Parque del río Cádavo y con la carretera de la Fraga, ocupado por una edificación individual destinada a vivienda.

Objetivos de Ordenación:

Dar continuidad al Parque del río Cádavo. Configurar una fachada urbana discontinua a la carretera de la Fraga.

Usos y tipologías:

Parque Público, Residencia colectiva, actividades productivas compatibles.

Aprovechamiento tipo:

Se determina del mismo modo que el resto de los Polígonos de Ejecución Integral próximos al río que se destinan a la obtención de los suelos necesarios para la construcción del Parque Fluvial.

Observaciones:

Se fijan las condiciones estéticas y constructivas de los edificios, a través de esquemas de alzados, así como unas condiciones de volumen para el entorno.

APE 52. SUNC. AOR. Casa Consistorial 3.

Descripción:

Terreno colindante por el Norte con el proyectado y central Parque del río Cádavo y por el Sur con la carretera de la Fraga. Está ocupado por una edificación individual destinada a vivienda.

Aunque es un suelo que en la actualidad dispone de acceso rodado y está ocupado por la edificación existente, la 2ª Revisión del Plan, en uso de sus competencias, ha previsto para este suelo una ordenación que es incompatible con la existente.

Esta 2ª Revisión ha reordenado todo el territorio municipal. En el entorno de la Casa Consistorial, se ha proyectado la ampliación de los terrenos destinados a espacios públicos vinculándolos al Parque del Cádavo.

La ordenación proyectada en la 2ª Revisión prevé establecer una edificación colectiva en ese tramo de la carretera de la Fraga y también la consecución del Parque Público del río Cádavo en la parte posterior, hacia el Norte de la edificación. Se proyectan dos accesos importantes desde el viario hacia el Parque: el primero de ellos se produce por la propia Plaza del Ayuntamiento y el segundo en los suelos de este APE.

La parcela sobre la que se asienta este APE, con toda probabilidad ha cedido los terrenos de su frente para hacer posible la construcción de la carretera de la Fraga, pero esta 2ª Revisión proyecta la construcción de espacios urbanos aptos para la vida colectiva y para el recreo y descanso como el Parque del Cádavo que transcurre por la parte posterior (hacia el Norte de la vivienda existente) y que también habrán de ser públicos.

Se prevén los mecanismos de gestión que marca la Ley y, siendo posibles los de expropiación o compensación, se prefiere en esta primera fase que la consecución de los objetivos generales del Plan (como conseguir el largamente ansiado parque del Cádavo) estar a lo que la iniciativa privada disponga. Por ello se prevé el sistema de compensación.

Por todo ello, porque la ordenación existente no coincide con la prevista en esta 2ª Revisión y porque es preciso establecer varias cesiones de suelos, se incluye este suelo en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Objetivos de Ordenación:

El Parque del río Cádavo, ya previsto en la vigente 1ª Revisión de 1985 se traza a lo largo de todo el recorrido del río por el Suelo Urbano de Fene. La 2ª Revisión recoge

lo ya proyectado y conseguido de este Parque y lo amplía en las zonas en las que la 1ª Revisión había previsto sólo estrechos espacios para él.

En este entorno, sin embargo, la aún vigente 1ª Revisión ya preveía aproximadamente la misma extensión que esta 2ª Revisión, pero no delimitaba ámbitos específicos de gestión sino que lo englobaba en una Unidad de Ejecución Genérica de difícil gestión.

Esta 2ª Revisión sólo profundiza en lo ya establecido: mantiene la idea general del Parque del Cádavo como eje de la futura urbanidad central de Fene; mantiene y ancha (cuando es preciso y es posible) sus límites para dotarlo de la máxima significación en el futuro urbano del casco; lo fragmenta a partir de las parcelas de cuya existencia se tiene constancia en entidades susceptibles de ser gestionadas del modo más sencillo posible (en general en parcelas individuales).

Dar continuidad al Parque del río Cádavo. Hacer posible su acceso desde la carretera de la Fraga. Configurar una fachada urbana discontinua a la carretera de la Fraga.

Usos y tipologías:

Parque Público, Residencia de vivienda colectiva, actividades productivas compatibles.

Aprovechamiento tipo:

Se determina del mismo modo que el resto de las Áreas de Reparto próximas al río que se destinan a la obtención de los suelos necesarios para la construcción del Parque Fluvial.

Observaciones:

Se fijan las condiciones estéticas y constructivas de los edificios, a través de esquemas de alzados, así como unas condiciones de volumen para el entorno.

3.2.2.- El Suelo de Núcleo Rural 2002. Los Rueiros en el PGOU 1985.

Siguiendo el concepto de Núcleo Rural tal como se define en el art. 75 de la LSG, se delimitan como tales los lugares aislados e individualizados en la memoria de los habitantes del municipio como tales, con un grado de proximidad y agregación entre sus edificaciones, y con unas tipologías de construcción tradicional, utilizando para este término el alcance sostenido por Pedro de Llano en su libro *Arquitectura popular de Galicia* (1981).

El Plan que ahora se revisa ya había reconocido la presencia de estos elementos estructurantes y los había señalado con el nombre de Rueiros. Se mantendrá esta denominación en el interior de este texto: Los Suelos que la nueva legislación señala y nombra como de Núcleo Rural en Fene tienen el nombre de Rueiro.

Sin embargo los Rueiros en Fene son algo más que una clase de suelo, son los vestigios de un modo histórico de poblar que ha sido superado por el actual, que lo ha englobado. Esto quiere decir que estos fragmentos de historia se enclavan por todo el territorio municipal, tal y como los planos nº 8 y 9 del Estudio del Medio Rural demuestran. Los nuevos modos de habitar los han englobado y en consecuencia algunos de estos rueiros están ya incluidos en los que hoy son Suelos Urbanos y otros quedan incluidos en los que hoy son Suelos Rústicos.

Los Rueiros incluidos en el Suelo Urbano tienen un tratamiento diferenciado, señalándose su peculiar ámbito y morfología mediante la adscripción a una Norma Zonal específica.

Los Rueiros incluidos en Suelo Rústico son los que, como resto, deben incluirse en la presente Revisión del Plan, en la Clase de Suelo de Núcleo Rural.

Con respecto a que es el Estudio del Medio Rural el que sostiene la delimitación ha de señalarse que la 2ª Revisión de 2002 no hace nuevas delimitaciones de Rueiros sino que recoge las ya existentes en la Revisión de 1985, que ya fueron entonces aislados. No se ha recibido información generalizada en el sentido de modificarlos (aumentar su contorno o suprimirlos), salvo en el reiterado caso del de San Marcos que ahora se incluye en esta Clase.

El objeto del Plan que se presenta es definirlos y protegerlos señalándolos como objetivo principal de inversiones en cuanto servicios urbanísticos. No se ve como posible el que se desvíen hacia esos núcleos las edificaciones que ya se están produciendo en todo el Suelo Rústico Común municipal en parcela de 2000 m². Las únicas licencias solicitadas para estos ámbitos lo han sido para mejoras, rehabilitación o adecuación de sus características de accesibilidad o habitabilidad.

En consecuencia el contenido del Plan para los SNR atiende a lo señalado en el art. 13 LSG pero adecuándolo a las verdaderas dimensiones del problema en el ámbito territorial de Fene. Se delimitan sus perímetros y se asignan usos y tipologías. Lo reducido de su tamaño, entre 5 y 15 viviendas aisladas, no permite disponer de equipamientos específicos para cada uno de ellos.

Son varias las tipologías edificatorias coexistentes en cada uno de los rueiros y distintas entre los rueiros de la zona baja del municipio, basados en origen en la arquitectura vernácula de pizarra, y los de la parte alta, contruidos inicialmente en torno a elementos tipológicos de mampuesto de granito. Pero en el transcurso de su desarrollo se han ido incluyendo elementos nuevos con nuevas tipologías y nuevos modos constructivos. Esta mixtificación hace inviable una discriminación completa de sus características como diferenciales.

La afinidad existente entre lo propuesto por la LSG para esta Clase de Suelo y para el Suelo Urbano hace que su empleo en la 2ª Revisión del Plan de Fene sea restringido al estricto ámbito de las localizaciones tradicionales ("rueiro") ya existentes.

El modelo de ocupación de Fene, con una concentración de usos urbanos en el Suelo que ya está Clasificado como tal, induce a restringir posibles nuevas ampliaciones (de Suelo propiamente Urbano o de Núcleo Rural).

Esta restricción es plenamente congruente con el Modelo de Asentamiento Poblacional ya consolidado en el municipio. Con Suelos Urbanos (y los de Núcleo Rural) suficientes para acoger las expectativas a medio plazo no parece razonable distraer esfuerzos inversores fuera de ellos y por ello se ha proyectado esta 2ª Revisión prácticamente sobre los mismos límites que la aún vigente.

Por otra parte, al permitir la construcción de residencia en Suelo Rústico Común donde no es posible la formación de nuevos núcleos de población, no es preciso aumentar los muy estrictos límites de esta clase de suelo lo que supondría distraer esfuerzos y recursos que, en esta 2ª Revisión, se han destinado a completar y mejorar la escena en los Suelos Urbanos ya existentes.

La delimitación se hace vertiendo en la nueva cartografía el contenido del Plan de 1985 con los cambios imprescindibles al modificar la base de grafiación. No se han recibido informaciones que señalen en la dirección de modificar estos límites ni en el sentido de ampliarlos ni en el de reducirlos.

Para el trazado del viario público se atiende a la información recogida en la cartografía del catastro realizada por el Ministerio de Hacienda para los Suelos Urbanos del municipio en 1991. Se define como público el suelo que aparece como tal en esa cartografía. En los planos 1:5000 del territorio no es posible una discriminación mayor.

Por las mismas razones anteriores las redes de abastecimiento de los servicios urbanísticos sólo se trazan en los rueiros que se localizan en Suelos Urbanos.

Se redacta una Norma Zonal, que se recoge en el título 8 del volumen de Normas Urbanísticas, especial para estos núcleos en la que se define una tipología especial que atiende a lo complejo de las pautas edificatorias tradicionales que no se extienden a ninguna de las otras categorías de Suelo Urbano.

Los usos serán básicamente residenciales en vivienda unifamiliar y agrícolas aunque sea posible el establecimiento de pequeños talleres.

No se fijan parámetros que permitirán medir en qué momento del desarrollo de estos núcleos se podrá realizar un Plan Especial de Mejora de estos núcleos por las mismas razones anteriores. El nº de viviendas en los SNR es de 5 aproximadamente, y no se han solicitado licencias de nueva construcción en ellos en el período de vigencia de la Revisión de 1985.

a) Los Suelos de Núcleo Rural que se aíslan y grafían en el término municipal de Fene son :

Belelle Norte, Belelle Sur, Brea, Ribeira, Ameneiro, San Marcos, Fontenova.

Sus características, situación y dimensiones se recogen en el Estudio del Medio Rural que acompaña el presente Documento.

3.2.3.- El Suelo Urbanizable en Fene. Su utilidad y sus posibilidades.

La noción "urbanizable" referida al suelo, parece referirse a todo aquel que sea susceptible de llegar a ser "urbano".

La nueva LSE de 1998 pretende incorporar al proceso urbanizador todo el suelo que no sea específicamente preservado de ese destino en razón de su naturaleza intrínseca. Pero aún en esa visión generalizadora que consagra el texto legal estatal, la propia LSE distingue entre los suelos que se delimitan como tales con fines concretos y el resto del suelo que, de no ser protegido, podrá incorporarse a lo urbano si existe demanda específica y concreta para ello.

El Suelo Urbanizable en la presente Revisión es el Suelo Urbanizable con delimitación y con actuaciones públicas programadas o privadas concertadas (art. 67 LSG y art. 2.3 párrafo 3º de la IAG). La razón de ello está en que no se pretende retrasar durante tiempo indefinido la gestión un suelo, cuando existan razones para que su ejecución sea esperable en plazo corto. La naturaleza de los Suelos Urbanizables es así la del compromiso de ser ejecutados, el resto de los suelos municipales que, aunque pudieran ser susceptibles de desarrollo urbano no encuentran compromiso firme de ejecución, son incluidos en la categoría de Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar.

En consecuencia el Suelo Urbanizable en la presente Revisión es delimitado. Se definen en ellos los elementos de las estructuras fundamentales del territorio, se establecen los usos globales y sus niveles de intensidad y fijará los programas de desarrollo a medio y largo plazo. Como no se esperan grandes expansiones a través de los Suelos Urbanizables en Fene. Sólo se delimitan aquellos en los que se esperan cesiones estructurales para el Municipio.

No obstante y puesto que en virtud de la posibilidad de desarrollo de los SRC a través de Planes Parciales no previstos desde el PGOM es posible la incorporación de algunos suelos como Urbanizables se fijan, en el apartado en el que se tratan las características del SRCAU, las condiciones para su formulación.

a) Las cinco áreas que aparecen señaladas en la 2ª Revisión, de 2002, del Plan son las que aparecen en el listado de APE con los nº: 5, 6, 11, 25 y 41 con los nombres de Centieiras, Bouza da Pena y Vilar do Colo.

APE 5. SUNC. AOR. Casino Norte.

Descripción:

Situada en la ladera Sur del Sartego, y limitada al Este por los terrenos del Parque a que hace referencia la APE 4 y al Oeste por los suelos sometidos al régimen de afección de la Autovía de acceso a Ferrol por el Norte.

El ámbito del APE nº 5 (Casino Norte) estaba clasificado como No Urbanizable en la Revisión del 85. La Revisión 2002 proyecta para la zona la construcción de un Parque Público en la ladera en que se encuentran para dar continuidad horizontal a dos equipamientos ya existentes: las instalaciones deportivas del casino y las instalaciones del parque del Sartego. Como el trazado de la nueva Autovía Fene – Ferrol deja estos pequeños fragmentos de suelo rodeados de Suelo Urbano, aislados del tejido rural y con un tamaño reducido se decidió su inclusión dentro de los Suelos Urbanos No Consolidados. No obstante, y puesto que en estricto cumplimiento de los términos del informe previo a la aprobación definitiva (art 42.5 LSG) preceptivo y vinculante, estos suelos no disponen dentro de ellos de los servicios urbanísticos, aunque sí a su alrededor, ni de la estructura urbana, ni están consolidados por lo que a pesar de su pequeño tamaño, se incluyen en la categoría de Suelo Urbanizable. No obstante y en atención a lo reducido de los dos nuevos sectores se hace la salvedad de que en aras a la funcionalidad de su gestión y para cumplir con los requerimientos de la LSG y del Reglamento de Planeamiento (RP) que les sean aplicables, todas las cesiones en suelo para EL y para equipamientos podrán monetizarse para poder hacer frente a todas las cesiones en condiciones de funcionalidad.

Objetivos:

La ordenación y remate del área incluyendo la prolongación hacia el Este del Parque del Sartego.

Usos y tipologías:

Residencial unifamiliar aislada, en hilera y colectiva, y actividades productivas compatibles.

Observaciones:

Condiciones vinculantes: La ordenación general y la situación del viario de sistema local propuesto.

Condiciones orientativas: Se considerará como dato previo para la redacción del planeamiento de desarrollo la continuidad de los elementos estructurantes de la urbanización del Parque del Sartego realizado en la APE 4. El planeamiento de desarrollo habrá de resolver el trazado del viario interior de la zona delimitada como de vivienda unifamiliar.

APE 6. SUNC. AOR. Casino Sur.

Descripción:

Se plantea sobre suelos que pertenecen a una segunda fase de la ordenación planteada para la UE nº 13 del PGOU 1985 y que la presente Revisión recoge como APE Nº 4, y sobre terrenos que, en su mayor parte, corresponden a los mismos propietarios que aquella. Se mantienen los términos del convenio suscritos para la UE de origen, tanto en lo que respecta a aprovechamiento como en lo concerniente a cesiones y a la ordenación general del área, para la totalidad de la parcela que ahora se incorpora al proceso de urbanización.

El ámbito del APE nº 6 (Casino Sur) estaba clasificado como No Urbanizable en la Revisión del 85. La Revisión 2002 proyecta para la zona la construcción de un Parque Público en la ladera en que se encuentran para dar continuidad horizontal a dos equipamientos ya existentes: las instalaciones deportivas del casino y las instalaciones del parque del Sartego. Como el trazado de la nueva Autovía Fene – Ferrol deja estos pequeños fragmentos de suelo rodeados de Suelo Urbano, aislados del tejido rural y con un tamaño reducido se decidió su inclusión dentro de los Suelos Urbanos No Consolidados. No obstante, y puesto que en estricto cumplimiento de los términos del informe, estos suelos no disponen dentro de ellos de los servicios urbanísticos, aunque sí a su alrededor, ni de la estructura urbana, ni están consolidados por lo que a pesar de su pequeño tamaño, se incluyen en la categoría de Suelo Urbanizable.

No obstante y en atención a lo reducido de los dos nuevos sectores se hace la salvedad de que en aras a la funcionalidad de su gestión y para cumplir con los requerimientos de la LSG y del Reglamento de Planeamiento (RP) que les sean aplicables, todas las cesiones en suelo para EL y para equipamientos podrán monetizarse para poder hacer frente a todas las cesiones en condiciones de funcionalidad.

Objetivos:

Abrir la calle Este - Oeste. Completar el Parque del Sartego hacia el Oeste. Cesión de suelo con aprovechamiento.

Usos y tipologías: residencial colectiva y usos compatibles. Parque público de sistema general.

APE 11. S Urble. AOI. PP. Centieiras.

Descripción:

Son terrenos situados en el centro del núcleo urbano denso, con una extensión aproximada de 8 Ha, vacantes de edificaciones privadas. La Revisión del Plan de 1985 los clasificaba como Urbanizables No Programados. Una vez programados se aprobó una Modificación Puntual cuyas determinaciones se incorporan como propias a la Revisión de 1999.

La gestión realizada durante el período de vigencia de la Revisión de 1985 ha permitido materializar en él, alguno de los equipamientos previstos.

Objetivos:

Mantener, en sus conceptos generales, la ordenación propuesta a partir de la Modificación Puntual aprobada con la fecha 06-03-1991.

Observaciones:

Condiciones vinculantes: Serán vinculantes la posición y dimensión del sistema viario; la superficie del Parque Público de Sistema General; la posición y dimensión aproximada de las superficies de equipamiento. Una parcela destinada a equipamiento público, la parcela Ev 8 situada hacia el Oeste del actual Mercado, se suprime a causa de la ordenación propuesta en la presente Revisión de 1999 para la APE 10. Su aprovechamiento podrá acumularse en cualquiera de las otras parcelas destinadas a ese uso. Los límites definitivos del área son los que ahora aparecen grafiados, las determinaciones que se tomen como proporcionales a la superficie total del sector se harán con respecto a la superficie definitiva ahora propuesta.

Condiciones orientativas: Las áreas ordenadas destinadas a la edificación lucrativa serán consideradas como Zonas de Posición de la Edificación y, en consecuencia, podrán reordenarse los volúmenes definitivos a través de un Estudio de Detalle.

Programa:

Existe un convenio suscrito entre el Ayuntamiento y una sociedad privada que se ha hecho con la representación de la titularidad de los terrenos que permanecen como de titularidad privada.

APE 25. S.Urble. AOD. Bouza da Pena.

Descripción:

Sector de nueva creación sobre suelos que el Plan consideraba como No Urbanizables en la zona costera de las parroquias de Barallobre y Maniños. Se trata de suelos limítrofes con la costa hacia el Norte y con viviendas unifamiliares hacia el Sur.

Objetivos de Ordenación:

Rematar tejido urbano residencial y posibilitar el paso del Vial de Costa en un área que se desenvuelve en dos cotas. Se planteará dos áreas una en cada nivel: alto y de costa. En la baja se permitirá edificación colectiva destinada a usos múltiples residenciales o de actividades productivas compatibles en el borde del desnivel; en la alta se propone edificación individual para conectar la colectiva con el tejido de vivienda unifamiliar existente.

Se trata de un Área con la Ordenación Diferida (AOD) que habrá de ordenarse, siguiendo las pautas de lo reseñado en la ficha correspondiente.

Observaciones:

El trazado del vial de costa debe tomarse como orientativo y será fijado con su proyecto constructivo.

Actuación pública programada: Al ser el Vial de Costa parte del Sistema General de Comunicaciones Viario se asigna su urbanización a la Xunta de Galicia. El Ayuntamiento compromete su acción al incluir el área en el Programa de Actuación y proponer como sistema de actuación el de Cooperación.

APE 41. S Urble. AOI. Polígono Industrial de Vilar do Colo.

Descripción:

Se trata de terrenos situados en el límite entre los términos municipales de Fene y Cabañas, gestionados a través de un planeamiento específico que concluyó con la aprobación definitiva de un Plan Parcial el 12 de Mayo de 1992.

Objetivos de Ordenación:

Incorporar a la presente Revisión el Plan Parcial aprobado con todas sus determinaciones.

Compromisos:

Es un polígono en construcción gestionado por la empresa estatal SEPES.

b) Sobre la determinación del Aprovechamiento Tipo en el Suelo Urbanizable.

Para determinar los “coeficientes de ponderación relativa entre las diferentes zonas” (art. 93.2 LSG) de Suelo Urbanizable, que en el siguiente cuadro se denomina en forma sintética “coeficientes de homogeneización” que constituyen un área de reparto única (art. 90.1 LSG) por los que debe afectarse cada coeficiente de aprovechamiento local para determinar al coeficiente de “aprovechamiento medio” se han considerado los diferentes grados de centralidad, comunicabilidad y grado de desarrollo entre las cinco diferentes zonas.

En función de la medición efectuada en los distintos sectores de Suelo Urbanizable, de su naturaleza y destino, de su posición en el conjunto del término municipal, complementados con los datos que figuran en las fichas específicas los resultados que tenemos son los siguientes:

	Aprovechamiento tipo.	Superficie m2	Unidades de aprovechamiento. Ua.	Coeficiente de homogeneización. de
APE 5 Casino Norte	0'45	18.119	8.154	1'0782
APE 6 Casino Sur	0'75	10.756	8.067	0'6469
APE 11 Centieiras.	0'65	82.000	53.300	0'7464
APE 25 Bouza da Pena.	0'3	40.909	12.273	1'6173
APE 41 Vlar do Colo	0'4671	450.396	210.380	1'0387
TOTAL		602.180	292.174	APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'4852 ua/m2

Coeficientes de Ponderación de usos y tipologías.-

Para determinar los “coeficientes de ponderación entre los diversos usos y tipologías edificatorias” en el interior de un Área de Reparto (art. 91.3 LSG) se estará al cuadro que figura en el art. 3.2.8 del volumen de Normas Urbanísticas de esta Revisión.

Con respecto a los coeficientes de ponderación de usos y tipologías, en razón de las circunstancias concretas del municipio de Fene, de la escasa entidad de los operadores urbanísticos actuantes, de las reducidas dimensiones de las distintas áreas de reparto, de la poca definición de tendencias al establecer programas o diferenciar usos, los coeficientes de ponderación de usos y tipologías en las distintas áreas de reparto se han determinado como la unidad (1).

Se quiere conseguir una ciudad mixta y compleja. Se quiere huir de la homogeneización y de la sectorización por barrios. El aprovechamiento lucrativo total en función del uso característico, coincide numéricamente con lo que hemos llamado Edificabilidad, es decir, con la suma de todos los m2 construibles que computan porque los coeficientes de ponderación de usos y tipologías son 1 en todos los casos.

3.2.4.- El Suelo Rústico. (SR).

El Suelo Rústico municipal es un territorio con un contenido creciente. Es un espacio positivo y no un resto. El cambio de denominación impuesto por la LSG sobre la anterior denominación es un síntoma claro: en la Revisión de 1985 este territorio se denominaba Suelo No Urbanizable señalando por negación una vocación que no podría realizarse, serían suelos que nunca podrían ser Urbanos. La legislación actual señala para estos territorios una vocación positiva: son terrenos rústicos y no tienen vocación de ser otra cosa.

En la línea de comprensión del conjunto del término municipal como el verdadero objeto del Planeamiento Urbanístico el PGOU del 85 de Fene era entonces un pionero. Ya se realizaron entonces estudios del medio rural tendentes a señalar la naturaleza de sus elementos fundamentales, su discriminación, la valoración de su contribución al conjunto del ambiente municipal y el establecimiento de las medidas tendentes a su salvaguarda.

La 2ª Revisión del Plan del 2002 continúa en esa línea y ha realizado en el período de información un estudio pormenorizado sobre la naturaleza de la estructura del medio rural y al establecimiento de medidas tendentes a su conservación y mejora.

La discriminación de los datos obtenidos del estudio de *Información*, realizado al inicio de los trabajos de redacción, indica que la clasificación de SNU en el PGOU del 85 ha funcionado bien. Se ha controlado la edificación y los suelos protegidos se mantienen en buen estado. En consecuencia se continúa con la línea ya trazada por los planes precedentes.

Esos datos, elaborados al inicio de los trabajos de redacción, han sido vertidos en un documento que se denomina *Estudio del Medio Rural* para dar cumplimiento al contenido documental de un Plan General que figura como preceptivo en la LSG.

Como consecuencia la presente Revisión delimita el Suelo Rústico coincidiendo casi por completo con lo delimitado en la Revisión de 1985 como Suelo No Urbanizable.

Se determinan dentro de él los suelos que puedan ser incorporados al desarrollo urbano mediante la redacción de las figuras de planeamiento que prevé la LSG.

Se determinan los suelos que deben ser excluidos de posibles desarrollos urbanos por sus especiales potencialidades agrarias o productivas.

Se determinan dentro de él los suelos que habrán de ser conservados, protegidos y mejorados por sus valores ambientales, ecológicos o etnológicos.

Así las tres categorías que la Revisión del Plan determina en el Suelo Rústico son: El Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar, el Suelo Rústico Común, y el Suelo Rústico de Especial Protección.

3.2.4.1.- El Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar. (SRCAU).

Son Suelos Rústicos que pueden incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico mediante la formulación de un Plan Parcial cuya mera aprobación determinará la clasificación como suelo urbanizable del área afectada.

Suelos a los que no se defiende de lo imprevisible, siguiendo la dirección de las dos nuevas normas del año 98: la LSG y de la IAG y el sorprendente decreto 4/2000. Según esta nueva filosofía urbanístico - económica, todo el suelo rústico que no ha sido especialmente protegido es Urbanizable.

La utilidad de esta nueva clase de suelo, considerada de un modo abstracto y sin pensar en su aplicación a Fene, podría ser la de rebajar el precio del suelo edificable al posibilitar la entrada en el mercado inmobiliario de amplias bolsas de Suelo Rústico. Pero en Fene, con lo extenso, vacante y relativamente urbanizado del Suelo Urbano, el precio del Suelo no es hoy objeto de especulación y es, por el momento y lo seguirá siendo en un futuro a medio plazo previsible, barato. No se

prevé la incorporación inmediata de estos suelos al proceso urbanizador, toda vez que a las dificultades de gestión habrán de añadirse las de afrontar los costos de la urbanización, y la experiencia municipal reciente es que en suelos ya equipados y a precio razonable no se han producido demandas de urbanización.

El planificador está obligado a considerar como SRCAU la totalidad del Suelo Rústico excepto aquellos ámbitos que resulten inadecuados para el desarrollo urbanístico. El Estudio del Medio Rural ha permitido establecer zonas que o por su productividad o por sus potencialidades paisajísticas o etnográficas, o por las dificultades de edificar a causa de la pendiente del terreno, son excluidas del proceso urbanizador.

El Modelo de Asentamiento proyectado parte de la real y física existencia de Suelo Urbano (Consolidado o No Consolidado) suficiente para el desarrollo previsible de los fenómenos urbanos de Fene a medio plazo y, al mismo tiempo, de que los criterios de Protección del Suelo Rústico han de poder objetivarse en la medida de lo posible. Delimitado ya los Suelos Urbanos (y de Núcleo Rural) y Rústicos Protegidos, el Suelo Rústico restante ha de ser o Común o Apto para urbanizar.

De producirse un nuevo desarrollo urbano en forma de tejido urbano completo, tal y como el SRCAU hace posible, debe ser coherente con tal Modelo. No se considera viable el mantenimiento sostenible de un asentamiento urbano producto de la arbitraria disposición en cualquier parte del territorio no protegible. En Fene, todos los desarrollos deseables o previsibles o de los que se hayan podido tener noticias en el largo proceso de redacción de esta Revisión, se han evaluado y tenido en cuenta. Por ello, fuera del Suelo Urbano (Consolidado o No) o del Urbanizable sectorizado y con compromiso que se ha proyectado, no es fácilmente previsible ningún nuevo desarrollo.

No obstante, y puesto que el desarrollo normativo de estos últimos años parece no decidirse entre proteger el Suelo Rústico Común o destinarlo todo él a futuros desarrollos urbanos sin control previo y sólo pendientes de la iniciativa posterior, esta Revisión del Plan de Fene ha proyectado lugares en los que la construcción de nuevos barrios podría no ser muy dañina al desarrollo sí previsto, y dificultosamente proyectado y convenido.

De modo congruente con el Modelo de Asentamiento Poblacional, se han dispuesto zonas en las que podrían disponerse futuros barrios con una densidad baja que pudiera actuar, en armonía con lo previsto en el Plan, como fórmulas de transición entre la urbanidad densa en altura y la naturaleza rústica circundante.

Estas zonas, adyacentes al Suelo Urbano del complejo San Valentín – Fene – Perlío o englobadas como bolsas aisladas de Suelo Rústico en las parroquias de Barralobre y Maniños, dentro de ese Suelo Urbano, son las más favorables para el desarrollo urbanístico, bien para ampliar la trama urbana o bien para completarla.

Se clasifican como SRCAU los Suelos Rústicos que no son protegibles y que por estar ya ocupados en parte por edificación o surcados por viario de carácter local o por ser próximos a los Suelos Urbanos existentes tienen alguna posibilidad de ser transformados en Urbanos sin contradecir por completo la estructura del municipio ni su Modelo de Asentamiento.

Se grafían en el Plano de Clasificación, Estructura y Usos Globales. Así, las áreas de Suelo Rústico Apto para Urbanizar (SRCAU) se encuentran en las inmediaciones del Suelo Urbano y con una accesibilidad posible debido a la aparición de una red viaria que se articula a partir de la ya existente en el Suelo Urbano.

Son suelos que pueden incorporarse al desarrollo urbano pero para los que, en razón de lo no previsible de su desarrollo, no hay prevista ninguna dotación o sistema general estructurante para el conjunto del municipio y en consecuencia se deja a

iniciativas privadas posteriores su inclusión en un área de desarrollo, para su ordenación y gestión a través de un Plan Parcial.

Por otra parte, y tomando conciencia de la enorme dificultad de gestionar Planes Parciales de cierta complejidad en municipios no muy grandes y con una moderada dinámica urbanística (el central barrio de Centieiras está hoy, marzo de 2002, en las fases iniciales de desarrollo y hace 20 años que está proyectado) esta 2ª Revisión no ha previsto ningún elemento estructural o esencial para la estructura urbana municipal vinculada al hipotético desarrollo de estos suelos. Pueden llegar a ser urbanos pero nada substancial dependerá de que tal cosa ocurra. Por ello no se han señalado ni infraestructuras, ni viario ni equipamientos para ninguno de ellos que sólo deberán atender a los requerimientos que para los Suelos Urbanizables señalan y establecen la LSG y el RP en vigor.

En razón de lo imprevisible de su gestión no es posible determinar más, no se sabe cuanto ni cuándo ni dónde se van a delimitar Planes Parciales en esta categoría de Suelo Rústico. Si se señala en la Normativa de esta 2ª Revisión que el saneamiento, abastecimiento de agua y el coste total de urbanizar será con cargo a los propietarios del suelo comprendido en el Plan Parcial y que el viario reflejado en el plano de Clasificación sobre estas zonas debe ser el considerado salvo que el Plan Parcial que lo desarrolle justifique suficientemente su alteración .

Cuando un elemento estructurante, como es la Ronda Oeste, transcurre en la vecindad de algún SRCAU su obtención y realización se han proyectado con otras figuras de gestión (expropiación a cargo de una administración supramunicipal) y no como consecuencia del desarrollo, por lo demás imprevisible, de estos Suelos.

El PGOM no está obligado a fijar el ámbito de cada sector ni las condiciones para su desarrollo pero la legislación no impide señalar compatibilidades y usos dominantes, que refuercen la Estructura General del Término Municipal.

En estos Suelos, en congruencia con lo dispuesto en el art. 20 LSE, "los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento". A continuación y en el 2º epígrafe del mismo artículo se señala que no son posibles las parcelaciones que contravengan la legislación agraria o forestal. Por ello se prevén usos agrarios y forestales o residenciales vinculados a la producción agrícola y dependiendo de la unidad mínima de cultivo.

Serán usos compatibles: agrícola, industrial en pequeños talleres y vivienda con tamaños de parcela y densidades similares a las que se sitúan en sus proximidades.

La estrategia general del Plan es la de concentración de los esfuerzos edificatorios en los Suelos Urbanos que en Fene son sobreabundantes. En consecuencia se limitará el tamaño de parcela.

El art. 78 LSG indica que en los Planes Parciales que se delimiten en el SRCAU no puede superarse la Densidad Media, proyectada por el Plan para Suelos Urbanizables. Este artículo conlleva que, para los suelos urbanizables que se delimiten en SRCAU, habrá que determinar su coeficiente de homogeneización específico para que no se supere el Aprovechamiento Medio que ya se ha fijado para el Suelo Urbanizable delimitado.

La tipología será de edificación aislada, con el aprovechamiento tipo y densidad que figuran en el cuadro adjunto:

	Aprovechamiento tipo. At.	Nº de viviendas/Ha.
Suelo Urbanizable sin delimitar. SRCAU.	0'25 m2c/m2s	10

La razón para establecer estos parámetros es que, aunque la LSG no lo impone, tampoco lo impide, y sería contradictorio con la estructura general del municipio que se dispersaran los esfuerzos edificatorios densos fuera del núcleo urbano de San Valentín - Fene - Perlío.

3.2.4.2.- El Suelo Rústico Común. (SRC).

Es el Suelo Rústico que no reúne especiales características que requieran su protección y al que la Revisión excluye de la posibilidad de ser urbanizado. Su inadecuación para el desarrollo urbano se deduce del conjunto de información que se resume en el Estudio del Medio Rural.

Los límites de los suelos incluidos en esta categoría de Suelo Rústico se grafían en el Plano de Clasificación, Estructura y Usos Globales del término municipal.

Esta Revisión del Plan proyecta, como estrategia general, un desarrollo hacia el interior de los Suelos Urbanos que es incompatible con el que puedan extenderse nuevos barrios urbanos de modo imprevisible. Por ello todo el otro Suelo Rústico que no ha sido protegido (SREP) o cuyo desarrollo urbanístico (SRCAU) no es plenamente congruente con el Modelo de Asentamiento, mantendrá su estatuto de Común (SRC). No se prevén ni se considera deseable para ellos el establecimiento de desarrollos urbanos.

En el Suelo Rústico Común (SRC) no se hacen patentes los factores descritos anteriormente: ni tienen potencialidades naturales o ambientales que permitan su inclusión en la categoría de Protegido, ni se considera congruente con el Modelo de Asentamiento que sobre ellos puedan llevarse a cabo desarrollos urbanísticos.

Se caracterizan por englobar áreas con de clases agrícolas aptas para el laboreo Intensivo que como se apunta en el apartado 4.7 de este estudio está irregularmente repartida por el término y es la clase predominante. Son suelos capaces de soportar un laboreo sistemático si bien exige medidas técnicas severas para evitar la pérdida de esa capacidad. Son áreas de cultivo con una rentabilidad media o media alta pero que por no tener otros valores ambientales, por no gozar de una morfología singular o por estar en las inmediaciones de Suelos Urbanos y actuar por ello como colchón entre éstos y los protegidos, no pueden incluirse en la categoría de Protegidos.

Por otra parte, y por no encontrarse en las inmediaciones de los Suelos Urbanos de un crecimiento previsible más dinámico, no se prevén sobre ellos nuevos desarrollos urbanos y por ello tampoco pueden considerarse como SRCAU. La razón de excluir este suelo del SRCAU se encuentra entonces en el Modelo de Asentamiento. El SRCAU está en las inmediaciones de los Suelos Urbanos, si todo el suelo rústico que no puede protegerse pudiera destinarse a usos urbanos no sería posible el trazar ningún modelo. El modelo de Fene, su particular modo de asentarse en el territorio, está ya establecido y funciona bien, sólo hay que completarlo con formas urbanas de alta calidad escénica, no se requiere, hoy día ni en un futuro previsible en esta fecha, la diseminación por el territorio de nuevos núcleos de naturaleza, intensidad y alcance imprevisibles.

Son Suelos Rústicos sobre los que es previsible algún tipo de acción agrícola, forestal y pecuaria y sobre los que será posible seguir estableciendo los usos que la 1ª Revisión proyectó. Se permite en esta clase de Suelo Rústico Común, en congruencia con el art. 77.6 de la LSG, la edificación de viviendas unifamiliares y otras construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, en parcelas de 2000 m² (unidad mínima de cultivo) en las condiciones que la Normativa de esta 2ª Revisión

establece para regular la formación de Núcleo de Población, heredada de la vigente en la 1ª Revisión pero con profundas correcciones. La razón de remitir aquí a la normativa de la 1ª Revisión es que esa regulación ha sido capaz de regular correctamente los fenómenos de edificación de residencia en SR acaecidos durante los 20 años de vigencia y por ello no parecería necesario ni oportuno modificarla. Se añaden a las cautelas de la 1ª Revisión otras en esta 2ª para establecer finalmente que el número de viviendas por hectárea que hace posible la formación de un núcleo de población pasa de 10 a 4 viviendas por Hectárea.

No obstante en algunos lugares como Buio, Lubián, Santa Ana, Prismos y otros se han ido agregando algunas viviendas manteniendo en todo momento el criterio vigente para controlar la formación de núcleo. Estos lugares se siguen manteniendo como Suelo Rústico y no como Suelo de Núcleo Rural porque la estrategia general del Plan es la de no extender los Suelos Urbanos y reconducir hacia ellos los esfuerzos edificadores. Así, en estos lugares, se hace congruente el mantener la normativa de control para evitar la formación de nuevos núcleos y no el reclasificar los terrenos como Urbanos o como de Núcleo Rural.

El modo tradicional de ocupación del territorio con la construcción de vivienda unifamiliar aislada situada en el Suelo Rústico no Protegido es plenamente compatible con los desarrollos urbanos restringidos que el proyecto de esta 2ª Revisión contempla. Los usos más urbanos, en parcelas pequeñas entre 250 y 500 m² se orientan hacia el interior de los Suelos Urbanos y los enclaves de Suelo de Núcleo Rural. Los usos residenciales en parcelas de mayor tamaño, y que por ello no pueden formar núcleo de población, pueden seguir orientándose hacia el Suelo Rústico Común.

Esta posición es congruente con el hecho de que esta 2ª Revisión no aumenta la extensión de los Suelos Urbanos ni aumenta el muy reducido ámbito destinado, en función de su verdadera y física naturaleza, a Suelo de Núcleo Rural. De no permitir este uso (vernáculo, estable y plenamente en vigente en la 1ª Revisión del Plan de Fene) en las zonas municipales en las que, dentro del cumplimiento del vigente Plan se han establecido, habría que proceder a clasificar esos suelos (en la 1ª y la 2ª Revisiones considerados como Rústicos) como Urbanos de baja densidad o de Núcleo Rural lo que acentuaría la dispersión de esfuerzos a la que Fene no puede hacer frente.

Los usos compatibles, tolerados e incompatibles en esta clase de suelo son similares en la presente Revisión a los de la precedente. No se han recibido solicitudes de cambio o perfeccionamiento al respecto.

Las sugerencias o determinaciones de las Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial no son de aplicación a este caso porque en Fene está en vigor un Plan General, figura de rango superior a una "norma complementaria de ámbito provincial".

Lo que sí incorpora el presente documento es la unificación gráfica de las diversas subcategorías que la precedente Revisión planteaba y que quedan englobadas al fijarse para la comarca la Unidad Mínima de Cultivo, entidad parcelaria suficiente para construir una vivienda unifamiliar en esta categoría de Suelo, en 2.000 m².

3.2.4.3.- Los Suelos Rústicos Especialmente Protegidos. (SREP).

Se ha constatado en documentos previos que las protecciones ya establecidas en la Revisión de 1985 han funcionado bien. La especial potencialidad productiva que, en función de la diversa naturaleza de los Suelos Rústicos – ecológicos, ambientales, culturales, etnográficos – pueda llevar a establecer protecciones sobre ellos queda reflejada en los art. 68.1, 79 LSG. Además de las limitaciones genéricas establecidas para los usos en el Suelo Rústico se preservarán de los usos que impliquen la

transformación de su destino o naturaleza o que lesionen el valor específico que quiere protegerse.

La Revisión que se presenta subdivide en distintas subcategorías en función de su especificidad al SREP. Existe una protección genérica de carácter Ambiental que ya viene produciéndose y que se basa en parámetros globalizadores: visibilidad, masas forestales consolidadas etc. Son los suelos que configuran el ambiente rural del municipio. Los de Ribera, Costa y Patrimonio son mucho más específicos y más fácilmente objetivables.

3.2.4.3.1.- Suelos Rústicos de Especial Protección Ambiental. (SREPA).

Se engloban en esta categoría de suelos especialmente protegidos todos aquellos que lo eran por el mismo motivo en el PGOU del 1985: Paisaje, forestal, ecológico etc. Son los que construyen los valores genéricos de lo que podría llamarse el “paisaje” de Fene. Son suelos que aunque no tengan en sí especial valor, poseen en conjunto el de contribuir a conformar la estructura del medio físico en general.

Para su delimitación en la presente Revisión se parte de la delimitación actualmente existente corrigiendo o adaptando sus límites a los reflejados en la nueva base cartográfica.

Sobre los ya existentes se han incluido terrenos a los que la LSE (art. 9.1) incluye en la categoría de protegidos en razón de estar afectados por servidumbres de protección de suelos de dominio público (en concreto los procedentes del dominio público marítimo terrestre). Se ha preferido la inclusión de estos terrenos en esta categoría por el carácter genérico de los suelos de protección ambiental más adaptables a las servidumbres de protección dominical que los protegidos en razón de una forma clara y una posición específica (costas o riberas fluviales por ejemplo).

La consideración de las masas forestales de eucaliptos y pinos como una plantación genérica, en la que cada pieza se protege no por su valor individual sino por el conjunto, es más adecuada a su verdadera naturaleza que la de una masa boscosa con alto valor intrínseco y deben aislarse de las estructuras medioambientales singulares en las que la complejidad, fragilidad y valor del medio natural requieran un tratamiento especial.

Ambiente es, en español común, cualquier fluido o circunstancia que rodea a un cuerpo, es decir “todo lo que nos rodea”. Se hace esta aclaración para diferenciar las razones de inclusión en esta subcategoría de protección con respecto a las otras tres. Los suelos protegidos de Costa, Ribera o Patrimonio son fácilmente delimitables en razón de una única causa concreta. Se ha procedido de modo distinto con la protección Ambiental. En el SREPA se han integrado todos los factores territoriales y ambientales que previamente se habían considerado de modo que la acción aislada de sólo uno de ellos no fuera suficiente para determinar la inclusión de algún fragmento de Suelo en esta sub-categoría. Es un conjunto de factores actuando al mismo tiempo el que ha determinado la inclusión o exclusión de algún suelo en esta categoría. Por ejemplo, un suelo que tenga sólo cierta capacidad agrícola puede no estar incluido en la categoría de Especial Protección si no está acompañado además por una topografía relevante, o si está ocupado por alguna vivienda aislada, o está atravesado por un viario que lo hace especialmente accesible o si está en las inmediaciones de un Suelo Urbano o de Núcleo Rural.

Los elementos más singulares de vegetación se producen asociados a los cursos continuos de agua, riachuelos y regatos, y son objeto de una atención especial en el Plan al situarlos, como ya hiciera la anterior Revisión del Plan del 85, en la categoría de suelos Protección de Ribera que se definen en el epígrafe correspondiente.

3.2.4.3.2.- Suelo Rústico de Especial Protección de Ribera (SREPR).

La tupida red de pequeños regatos que surcan desde las laderas altas hacia la costa forman un tejido casi imperceptible. Sin embargo considerados en conjunto

forman una estructura esencial para la definición del ambiente físico de Fene. La Revisión del 85 ya consideraba en algunos casos una protección especial en los casos más significativos y había clasificado como una categoría singular entre los No Urbanizables de Protección Especial a estos suelos.

La Revisión de 2001 recoge y extiende al conjunto del ámbito municipal esta noción apoyándose en una legislación sectorial que preserva de usos edificatorios una franja de suelo a cada lado de los cauces.

Los protección a los suelos de ribera en el Suelo Rústico tienen su prolongación en los Parques Públicos de Sistema General que se han previsto en los Suelos Urbanos.

Así los suelos vinculados a los cauces permanentes en Fene formarán un sistema tan reconocible como hoy lo son las calles o el trazado del ferrocarril. Su valor mayor será ese carácter de red que tupe todo el término municipal más allá del valor aislado de algunos puntos. Es el carácter de red el que se protege y no el valor intrínseco de todos y cada uno de sus tramos que, en algunos puntos, puede ser objeto de alguna crítica.

3.2.4.3.3.- Suelo Rústico de Especial Protección de Costas (SREPC).

Al margen de las protecciones que determina la Ley de Costas para los suelos colindantes con la costa o en su Dominio, el planeamiento municipal prevé sus propias determinaciones que precisan y determinan aún más lo señalado en la Ley.

El SREPC, Suelo Rústico de Especial Protección de Costas, en Fene está vinculado a los espacios colindantes con la orilla del mar. Son, sólo, los lugares más próximos a la costa que en la Ría de Ferrol se tienden entre Maniños y Mugar dos en la Playa de la Ribeira y en la ría de Ares se comprenden desde la parte alta del acantilado hasta la orilla del Mar. La Revisión del Plan, al recoger en algunas de las zonas de sus costas, territorio municipal bajo la protección de Costas, simplemente da continuidad a lo ya recogido en la Revisión de 1985.

Por otra parte y en otro plano de actuación, la Ley de Costas señala dos franjas de terreno de profundidad creciente desde la línea de la Ribera del Mar: la de tránsito de 6m y la de protección que oscila entre los 20 m en Suelo Urbano y los 100 m en Suelo Rústico. El reglamento de costas regula los usos en esas franjas. Pero se hace constar aquí que la inclusión de un suelo en la categoría de Protección de Costas no está en función de su pertenencia (al dominio público o al privado) sino en razón de su forma, su posición y su relevancia al construir una imagen urbana.

Los terrenos sometidos al régimen de Protección en razón del Dominio, y no en razón de su forma física, se incluyen en la categoría de SREPA.

3.2.4.3.4.- Suelos Rústicos de Especial Protección de Patrimonio (SREPP).

El rico patrimonio prehistórico municipal ha sido objeto de estudio específico previo por parte del equipo redactor y de un especialista (arqueólogo) contratado al efecto y de competencia reconocida por la administración autonómica (Patrimonio Histórico de la Consellería de Cultura).

Se ha podido realizar un inventario completo del patrimonio etnológico conocido que se ha trasladado a la cartografía. Así en el Plano de Clasificación, Estructura Municipal y Usos Globales aparecen grafiadas estas zonas acompañadas de un dígito que será el que las identifique en el Inventario General de Galicia. Asimismo se añaden fichas específicas en el documento de Catálogo de Bienes protegidos por el planeamiento municipal.

La mayor parte de los suelos objeto de atención etnológica se encuentran rodeados de Suelo de Especial Protección Ambiental. Ello es debido a que el patrimonio del que se tiene noticia documental y que se enclavaba en lo que hoy es Suelo Urbano, ha sido destruido por el proceso urbanizador.

Los usos compatibles e incompatibles, así como las cautelas de procedimiento para autorizarlos se refieren en el volumen de Normas Urbanísticas de esta Revisión, cumplen con la legislación sectorial competente en tal dominio.

3.2.5.- Cuadro de las Clases, Categorías y Subcategorías de Suelo.

Como resumen final de lo antedicho se construye un cuadro con las superficies municipales que se incluyen en cada una de las clases, categorías y usos globales del Suelo.

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO Y USOS GLOBALES RESUMEN GENERAL

	TOTALES	%	
S.U.C.R.	5.257.435, M2	19,14%	
S.U.C.I.	921.489, M2	3,35%	
S.U.N.C.R.	488.581, M2	1,78%	
S.U.N.C.I.	14.917, M2	0,05%	
S. Uble	593.747, M2	2,16%	
S.N.R.	68.845, M2	0,25%	
S.R.C.	6.468.944, M2	23,55%	
S.R.C.A.U.	611.979, M2	2,23%	
S.R.E.P.A.	11.520.326, M2	41,94%	
S.R.E.P.C	49.944, M2	0,18%	
S.R.E.P.R	1.404.663, M2	5,11%	
S.R.E.P.E.	68.658, M2	0,25%	
TOTALES	27.469.528, M2		
LEYENDA			
S.U.C.R.	Suelo Urbano Consolidado Residencial		
S.U.C.I.	Suelo Urbano Consolidado Industrial		
S.U.N.C.R.	Suelo Urbano No Consolidado Residencial		
S.U.N.C.I.	Suelo Urbano No Consolidado Industrial		
S. Uble	Suelo Urbanizable		
S.N.R.	Sulo de Núcleo Rural		
S.R.C.	Suelo Rústico Común		
S.R.C.A.U.	Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar		
S.R.E.P.A.	Suelo Rústico de Especial Protección Ambiental		
S.R.E.P.C	Suelo Rústico de Especial Protección de Costas		
S.R.E.P.R	Suelo Rústico de Especial Protección Ribera		
S.R.E.P.E.	Suelo Rústico de Especial Protección Etnológico		

3.3.- Los “Sistemas” de Fene.

Los “Sistemas”, en la Revisión que se presenta, tienen la virtualidad de sostener la materialización de los intereses colectivos. Son el conjunto de acciones en las que se centra el interés común para ordenar el territorio.

Su situación, uso, potencialidad y modo de gestión quedan recogidos individualizadamente en los planos, de Clasificación del Territorio y de Ordenación de los Suelos Urbanos y Urbanizables, así como en las Normas Urbanísticas que los acompañan.

Para su descripción y cuantificación global, así como para hacer referencia al modelo de gestión que la presente Revisión propone, se apela a las nociones que utiliza la Ley del Suelo que los clasifica en:

- a) En función de su naturaleza: Comunicaciones, Equipamientos, Parques Públicos.
- b) En función de su ámbito : Sistemas Generales y Sistemas Locales.

3.3.1.- El Sistema de Comunicaciones.

El Sistema de Comunicaciones se ha subdividido en función de su naturaleza en Viario, Ferroviario y Portuario.

3.3.1.1.-El Sistema de Comunicaciones Viario.

El sistema de comunicaciones viario en Fene está constituido por la tupida red de senderos, caminos, calles y carreteras de diversa índole que surcan en territorio municipal.

La configuración actual de la red viaria municipal obedece en su inmensa mayor parte a una respuesta al trazado heredado de siglos. Se adaptan o anhean caminos existentes pero no se aborda la resolución específica de los actuales problemas del tránsito rodado.

Sólo muy recientemente se esta abriendo paso la conciencia de que los nuevos problemas de la circulación rodada en vehículo privado han cambiado de raíz la naturaleza del problema y que su solución debe ser abordada también desde la raíz. La reciente llegada, en Mayo de 1999 de la autopista A- 9 al término municipal y la aprobación definitiva del trazado de la Autovía que la prolongará hacia Ferrol es un síntoma de este nuevo modo de abordar las comunicaciones.

Este tradicional abandono del diseño de infraestructuras específicas para la comarca de Ferrol ha producido en Fene una de las principales dificultades para dar el salto de cualidad que se demanda a esta Revisión del planeamiento urbanístico municipal: la disfuncionalidad profunda de las principales estructuras urbanas por la forzada convivencia de dos usos contrapuestos: calles y carreteras.

Así las dos vías fundamentales para construir urbanidad en Fene, la Calle Naturales de Fene y la Calle Marqués de Figueroa son, simultáneamente la Carretera Nacional 651 y la Carretera de la Palma. Una convivencia imposible, la de estas infraestructuras con la vida urbana de calidad que ahora se pretende. La presente Revisión aborda frontalmente estas disfuncionalidades y propone la construcción de otra nueva red de conexiones supramunicipales, y por tanto de Sistema General, que libere a los usos urbanos de calidad de su convivencia no deseada con el tráfico de paso de densidad y peligrosidad crecientes.

En otro orden de cosas la Revisión define el viario señalando los límites entre el dominio público y el privado, fijando lo que en términos urbanísticos se llama alineaciones. Pero en la Revisión de 1985 esta asignación era algo rígida al fijar la configuración de todas las vías con bordes exteriores paralelos de ancho constante, lo que producía frecuentes colisiones con intereses privados ya establecidos y no siempre con el necesario grado de discriminación.

La presente Revisión define, en los planos de Clasificación y de Ordenación y Gestión, estas alineaciones de modo gradual, de modo que sólo se produzcan los conflictos de intereses imprescindibles, graduando su criterio de trazado en función de la jerarquía de la vía:

- De modo muy rígido en el Sistema General, en atención a los criterios de funcionalidad del viario supramunicipal, de modo que en este caso priman las características del tráfico rodado en su definición geométrica.
- El criterio se va haciendo progresivamente más flexible a medida que la vía es de carácter más local, hasta hacerlo depender, en los estados inferiores de la posición actual del caserío. (p.e. en el núcleo histórico de Maniños, o en el barrio de Traviesa - Foxas).

Con respecto a los criterios constructivos o de urbanización de estas vías se señala que es decisión estratégica de la presente Revisión del Plan el definir sólo las alineaciones. La composición, la urbanización de cada una de esas calles o caminos será asunto de un posterior proyecto constructivo y de urbanización que será el instrumento competente para definirlos o para modificarlos sin que ello pueda significar modificación alguna de las determinaciones del Plan.

Sistema Local de comunicaciones:

Está compuesto por todo el sistema de calles y caminos públicos de titularidad municipal en Fene que se cartografían en los planos de Clasificación y Estructura del término municipal y en los de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

Esta titularidad, en las vías de menor ancho y, dentro de los límites del Suelo Urbano, se determina a partir de la información que suministran los planos del parcelario de Hacienda del año 1991.

Como propuestas, las nuevas vías de carácter local que la Revisión incluye, están destinadas a completar la urbanización de suelos que no han concluido su definición formal, o a mejorar la accesibilidad a zonas concretas donde por no haberse iniciado la construcción no ha sido posible su materialización.

Mención concreta merece el propuesto Plan Especial de Mejora de Infraestructuras del Sartego, en la parroquia de Fene, incluido dentro de la APE nº 1 en Suelo Urbano Consolidado, en el que se propone la reurbanización de este barrio residencial, bien situado con respecto a la ría y en las inmediaciones del núcleo urbano denso, pero en la actualidad insuficientemente dotado y con una estructura viaria confusa. Puesto que se incluye como un área en la que habrán de repartirse sus costes directamente entre los beneficiados, no se incluye esta acción entre las programadas ni en el listado pormenorizado de acciones que habrá de abordar el Ayuntamiento.

Por parroquias y en Suelo Urbano, las principales acciones urbanizadoras en el Sistema Local son:

**VIARIO DE SISTEMA LOCAL PROPUESTO
EN SUELO URBANO**

CUADRO RESUMEN

PARROQUIA	LONGITUD	SUPERFICIE	%
FENE	380. m	3,420. m2	12.92%
PERLIO	372. m	4,864. m2	12.65%
SAN VALENTÍN			
SILLOBRE	139. m	710. m2	4.73%
BARALLOBRE	897. m	11,136. m2	30.50%
MANIÑOS	668. m	5,988. m2	22.71%
LIMODRE	185. m	1,480. m2	6.29%
MAGALOFES	300. m	2,400. m2	10.20%
TOTAL	2,941. m	21,714. m2	

En Suelo Rústico la Revisión, a los solos efectos de fijar áreas de servidumbre y no de dominio, recoge lo significado en el art. 61 de la LSG que fija la distancia de los cierres al eje de la vía de 4 m salvo que el Plan determine otra mayor.

La Revisión recoge como público todo el viario cartografiado como tal aunque se tiene constancia de que existe viario público de orden menor no cartografiado.

Se recogen también en el plano de Clasificación las nuevas vías que la Revisión propone en Suelo Rústico así como el ensanchamiento de alguna de las existentes. El siguiente cuadro resume por parroquias las longitudes totales de viario que se propone:

**VIARIO DE SISTEMA LOCAL PROPUESTO
EN SUELO RÚSTICO**

CUADRO RESUMEN

PARROQUIA	LONGITUD	SUPERFICIE	%
FENE	6.53 Km	52,274 M2	14.04%
PERLIO	1.52 Km	12,152 M2	3.26%
SAN VALENTÍN			
SILLOBRE	13.69 Km	109,545 M2	29.43%
BARALLOBRE	5.81 Km	46,446 M2	12.48%
MANIÑOS	6.66 Km	53,260 M2	14.31%
LIMODRE	8.06 Km	64,445 M2	17.31%
MAGALOFES	4.27 Km	34,126 M2	9.17%
TOTAL	46.53 Km	307,822 M2	

Sistema General de Comunicaciones Viario (SGCV): Jerarquía, topología, topografía.

El SGCV en Fene articula las conexiones exteriores del municipio: comarcales, provinciales, regionales y estatales. Por su naturaleza es de titularidad supramunicipal. Las administraciones con competencia sobre el viario que atraviesa el municipio son: la Diputación Provincial de La Coruña, la Xunta de Galicia, y el Ministerio de Transportes.

Con respecto a su estado, existente o propuesto, en la presente Revisión se da por existente tanto lo construido como lo en trámite de adjudicación y se considera como propuesto el viario que la Revisión recoge y que no está contemplado en las previsiones presupuestarias de las distintas administraciones.

Los problemas funcionales de carácter puntual, fundamentalmente las intersecciones, podrán ser objeto de un estudio específico mediante la realización de un Plan Especial de Mejora de Infraestructuras.

Algunos de los puntos conflictivos existentes serán abordados al realizarse los proyectos de los principales ejes propuestos, Ronda Oeste, Vía Rápida de Vilar do Colo a Ares y Mugardos, y será en el ámbito de esas acciones donde deban resolverse por completo.

En otros puntos conflictivos que pueden señalarse, no hay grandes acciones estructurales previstas y en consecuencia deberán abordarse en el momento de la redacción del referido Plan Especial.

Se señalan por su especial conflictividad e importancia en el conjunto del sistema viario municipal los siguientes:

- Variante de Limodre.
- Bajada a las playas de Limodre.
- Intersección de la Carretera a Magalofes con la CN 651.
- Intersección del Nuevo vial de Vilar do Colo a Ares Mugardos con la CN 651.
- Proyecto de aceras en Limodre.
- Variante de Lubian.

El estado actual y el propuesto que figura en los Planos de Ordenación de la presente Revisión aparece resumido en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN DE VIARIO EN SISTEMA GENERAL

VIA	NOMBRE	TITULAR	EST.	SUELO		TOTAL
				URBANO	RÚSTICO	
A-9	AUTOPISTA A9	ESTADO			1.11 Km	1.11 Km
	AUTOVÍA FENE – FERROL	ESTADO		0.11 Km	3.01 Km	3.11 Km
N-651	CARRETERA NACIONAL BETANZOS-FERROL	ESTADO		3.24 Km	2.74 Km	5.99 Km
	ENLACE MAGALOFES	ESTADO	□		0.44 Km	0.44 Km
	RONDA OESTE	ESTADO	□	1.98 Km		1.98 Km
AC-115	CARRETERA DE NEDA	XUNTA		1.04 Km		1.04 Km
AC-121	ENLACE DE C-641 CON LA AC-142	XUNTA			0.21 Km	0.21 Km
AC-122	CARRETERA DE LIMODRE	XUNTA		1.21 Km	0.2 Km	1.41 Km
AC-124	RAMAL DE LA AC-122 A REDES	XUNTA		0.17 Km	0.29 Km	0.46 Km
AC-133	CARRETERA DE LA PALMA	XUNTA		4.61 Km		4.61 Km
AC-134	CARRETERA AL MUELLE DE MANIÑOS	XUNTA		0.66 Km		0.66 Km
	VILAR DO COLO/ARES-MUGARDOS	XUNTA	□	0.72 Km	1.6 Km	2.32 Km
	ENLACE LIMODRE	XUNTA	□	0.08 Km	1.8 Km	1.89 Km
	VIAL COSTA	XUNTA	□	1.66 Km		1.66 Km
CP-1503	CARRETERA DE PERLIO A LAVANDEIRA	DIPUTACIÓN		2.47 Km	2.58 Km	5.05 Km
CP-3501	CARRETERA DE LA ARMADA	DIPUTACIÓN		2.38 Km	0.86 Km	3.24 Km
CP-3502	ACCESO A LA ESTACIÓN DE FRANZA	DIPUTACIÓN		0.09 Km	0.17 Km	0.26 Km
CP-3503	CARRETERA DE MANIÑOS A PUENTE REGO	DIPUTACIÓN		3.68 Km	5.52 Km	9.2 Km
CP-3504	CARRETERA DE LA PEDREIRA A MANIÑOS	DIPUTACIÓN		0.3 Km		0.3 Km
TOTAL MUNICIPAL				24.41 Km	20.52 Km	44.93 Km

□ SEÑALA EL VIARIO PROPUESTO

3.3.1.2.- El Sistema de Comunicaciones Portuario.-

El municipio de Fene tiene costa a las rías de Ferrol y de Ares. La actividad portuaria se circunscribe a la de Ferrol. En esta ría existen tres pequeñas rampas, de escaso calado y actividad residual y la gran instalación portuaria y de astilleros derivada del complejo industrial de Astano.

Sólo podría considerarse como de Sistema Local la Rampa de Perlío, pero por su tamaño reducido, su ubicación en el interior de las instalaciones del complejo histórico Astano y su ausencia de suelo propio en tierra, no cabe considerarla sino como otra más de las instalaciones del astillero.

Sistema General de Comunicaciones Portuario (SGCP):

Como consecuencia de lo anterior puede considerarse que la actividad y las instalaciones funcionales portuarias en Fene son de Sistema General que forma parte del espacio bajo el dominio de la Autoridad Portuaria de Ferrol – San Ciprian que redacta un Plan de Utilización del Espacio Portuario del Puerto y Ría de Ferrol.

En ese Plan se definen para los terrenos del complejo histórico derivado de Astano usos industriales y de astillero, que la presente recoge y potencia.

En el espacio situado entre las dos rampas de Maniños y Barallobre el Plan de Utilización del espacio portuario prevé usos culturales y de ocio, que la presente revisión propone extender a la zona del entorno de ambas rampas.

No se proponen nuevos suelos de sistema portuario.

Los suelos que la Revisión destina al Sistema de Comunicaciones Portuario son todos ellos de Sistema General.

3.3.1.3.- El Sistema de Comunicaciones Ferroviario.-

El Ferrocarril en Fene ha llegado a ser en la actualidad una infraestructura marginal dentro de la desatención general que ha sufrido en la comarca. En la presente Revisión se constata que no es el ámbito del planeamiento municipal el adecuado para plantear la pertinencia de mantener o reforzar una infraestructura fundamental en la estructura productiva de una región. Por tanto la presente Revisión parte de lo existente y atiende a lo recibido en la sugerencias.

Por su propia naturaleza, toda la instalación ferroviaria a su paso por el municipio es de Sistema General.

Sistema General de Comunicaciones Ferroviario (SGCF):

Con carácter excepcional se esta produciendo en algunos puntos singulares el que se aproximen bordes de aceras, espacios abiertos o límites de elementos constructivos hasta a 5 m del eje de la vía: Puente bajo la CN 651 en las Pías, en las proximidades de la pasarela peatonal elevada próxima al apeadero de Perlío, en las proximidades de la pasarela peatonal de Maniños.

La presente Revisión mantiene como inevitables estos puntos singulares y recoge otros que resultan imprescindibles para la funcionalidad de los espacios urbanos próximos: así en la calle de nuevo trazado que la Revisión prevé entre las parroquias de Fene y Perlío situada paralela a la vía por su margen Sur, que servirá para construir urbanamente el tradós de la calle Marques de Figueroa.

Se mejoran algunos intersecciones locales y accesos concretos.

Aunque no forma parte estrictamente del Sistema Ferroviario se plantea en la parroquia de Limodre, en las proximidades de la estación de Franza, unos suelos industriales que podrían dar continuidad a los terrenos ya afectados a este uso en el vecino municipio de Mugarbos. La mayor potencialidad de esta área industrial sería la de servir de complemento al desarrollo del polígono industrial de Vilar do Colo.

3.3.2.- El sistema de Espacios Libres para Parques y Plazas Públicos.

Los espacios libres que se destinan a Parques en la presente Revisión ya no tienen por función el preservar la naturaleza sino el ofrecerse como componentes de una nueva cultura: la del ocio y recreo al aire libre. Tienen suficiente dimensión como para generar dentro de sí mismos un ambiente autónomo. Con respecto a la Clase de Suelo sobre el que se asientan, pueden situarse en Suelo Urbano, Urbanizable o Rústico.

Las Plazas Públicas son espacios abiertos en el Suelo Urbano que la Revisión propone como aptos para la estancia y paseo pero que por su tamaño y aislamiento no pueden considerarse como integrantes del Sistema de Parques Públicos.

Tanto los espacios destinados a Parques como a Plazas Públicos están grafiados en los Planos de Clasificación del Término Municipal y de Ordenación y Gestión de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

En el Anexo II a este texto, "El Plan en Cifras", se incorpora un listado con la numeración correlativa de los Parques Públicos siguiendo el nº que los identifica en los planos.

Los Parques Públicos en Fene tienen, en función de su estructura formal, dos configuraciones: Localizados y en Red.

Son *Parques Públicos Localizados* los espacios abiertos aislados que tienen dimensión suficiente en sí mismos para generar un ambiente específico. Proviene de haber detectado una oportunidad o bien por disponer de abundante suelo con una propiedad unificada y no ser apto para otro uso o bien por ser terrenos especialmente adecuados a la naturaleza de Parque en función de sus potencialidades medioambientales.

Dentro de estos se singulariza a los siguientes:

- Parque en las playas de la Ría de Ares, situado sobre terrenos de especial protección ambiental y ya afectados por la servidumbre de protección de Costas. Se

destinará a refuerzo de la oferta de ocio y recreo al aire libre que ya suponen las pequeñas playas que se forman hacia la ría de Ares.

- Parque etnológico del Marraxón. Situado sobre terreno común su potencialidad reside en estar próximo al conjunto etnológico del monte Marraxón al que puede reforzar con instalaciones complementarias que en el seno del área de Protección Etnológica que la Revisión Prevé, no serían autorizables.

- Parque de San Valentín. Es ya una realidad, aunque de menores dimensiones que lo que la Revisión de 1985 preveía, el abigarrado barrio de San Valentín ha encontrado en esta amplia infraestructura la posibilidad de un contacto favorable con la costa y el paseo.

- Parque de la Ribeira. Surge como oportunidad a causa de ser terrenos vacantes, con la propiedad concentrada, en las proximidades de la costa y afectados casi en su totalidad por las cautelas que la Ley establece para los terrenos situados dentro de la zona de protección de Costas. Un Plan Especial de Mejora del Medio Natural potenciará sus recursos naturales y deberá compatibilizarlos con los usos de ocio y recreo al aire libre que el Plan encomienda a los Parques Públicos en Fene.

Son *Parques Públicos en Red* la malla que la Revisión propone, en los suelos destinados a ello, con una dimensión longitudinal predominante por estar asociados o a un cauce fluvial permanente o a una infraestructura viaria.

Se pretende la construcción a largo plazo de una red transversal de espacios naturales perpendiculares a las líneas de costa. Se propone éste como un modo de construir parques adecuado a la naturaleza frágil de sus componentes, al verdadero tamaño de la hacienda municipal, y a la estructura del territorio.

Es una apuesta a largo plazo, reforzando las limitaciones que para los cauces permanentes establece la legislación hidráulica, la Revisión del Plan prevé dar continuidad a esos espacios y crear una infraestructura lineal transversal a la costa que pueda equilibrar, al menos en la percepción que del territorio se tenga por parte de los vecinos, a la obsesiva repetición de estructuras paralelas a la costa: todos los viarios a los que se añade el ferrocarril. Se protegen así espacios frágiles y se sientan las bases de una infraestructura que a largo plazo caracterizará fuertemente el espacio municipal.

Como ejemplos singulares de esta red se señalan los siguientes:

- Parque en las orillas del río Cádavo. Uno de los principales hallazgos urbanos de la presente Revisión de 1985. Una estructura longitudinal, que acompaña y se apoya en el argumento del río Cádavo a su paso por el núcleo central del municipio y que con un adecuado proyecto de urbanización muestra cómo pueden irse reforzando argumentos dispersos y de un coste asumible hasta conseguir una estructura potente y con gran capacidad de generar memoria urbana y entorno de "calidad". La presente Revisión ahonda en lo ya conseguido y continúa el Parque hacia el Norte hacia la ladera del Sartego y hacia el Oeste hasta la barrera que supondrá la construcción de la futura Ronda.

Parque en el límite con la Ronda Oeste. Bordeando los suelos urbanos densos por el Sur, y actuando como límite de lo urbano y barrera ante los efectos indeseados de la Ronda, este Parque también reforzará la oferta de espacios libres aptos para el ocio y el recreo.

Parques en la Riberas de los distintos ríos y regatos de Fene. Siguiendo el modelo que el Parque del río Cádavo supone, en todas las parroquias se han aislado como parques lineales estrechas franjas de terreno, cuyo disfrute está ya limitado por la legislación hidráulica, para que al ponerlas en continuidad pueda darse a largo plazo la posibilidad de espacios de paseo en torno al argumento del agua, su curso, y las arquitecturas que potenciaban su uso en época pre-industrial.

La descripción numérica del sistema de Parques Públicos se adecua a la estructura parroquial municipal. Su enumeración pormenorizada se incluye en el documento "Anejo II. El Plan en Cifras". El resumen de sus superficies, por

parroquias, por clases de suelo y distinguiendo su estado entre los existentes y los propuestos aparece en los siguientes cuadros:

**PARQUES PÚBLICOS EN SUELO URBANO
CUADRO RESUMEN**

PARROQUIA	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTALES
FENE	41.618,2 M2	42.801 M2	84.419 M2
PERLIO	13.105 M2	99.639 M2	112.743 M2
SAN VALENTÍN	55.078 M2	4.659 M2	59.737 M2
SILLOBRE	1.961 M2	6.558 M2	8.520 M2
BARALLOBRE	2.633 M2	26.153 M2	28.786 M2
MANIÑOS	13.000 M2	84.566 M2	97.566 M2
LIMODRE	3.516 M2	590 M2	4.106 M2
MAGALOFES		22.568 M2	22.568 M2
TOTAL	130.911 M2	264.966 M2	418.444 M2
%	31,29%	63,32%	100,00%

**PARQUES PÚBLICOS EN SUELO RÚSTICO
CUADRO RESUMEN**

PARROQUIA	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTALES
SILLOBRE		50.000 M2	50.000 M2
LIMODRE		74.351 M2	74.351 M2
TOTAL		124.351. M2	124.351 M2
%	0,00%	100,00%	100,00%

**PARQUES PÚBLICOS
CUADRO RESUMEN DE LA TOTALIDAD**

PARROQUIA	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTALES
FENE	41.618,2 M2	42.801 M2	84.419 M2
PERLIO	13.105 M2	99.639 M2	112.743 M2
SAN VALENTÍN	55.078 M2	4.659 M2	59.737 M2
SILLOBRE	1.961 M2	56.558 M2	58.520 M2
BARALLOBRE	2.633 M2	26.153 M2	28.786 M2
MANIÑOS	13.000 M2	84.566 M2	97.566 M2
LIMODRE	3.516 M2	74.941 M2	78.457 M2
MAGALOFES		22.568 M2	22.568 M2
TOTAL	130.911 M2	389.317 M2	542.795 M2
%	24,12%	71,72%	100,00%

Los art. 10.c LSG y art 19.b del RP fijan una superficie mínima destinada a Parques Públicos de 5 m2 por habitante previsto por el Plan.

En el cálculo de la magnitud que hemos llamado "Techo Potencial del Plan" que resume la cantidad máxima de viviendas que serían construibles en función de las determinaciones de la presente revisión se ha determinado que son construibles 10.300 viviendas en total.

Se ha determinado en el volumen de información que la cantidad de personas por vivienda oscila entre 2'5 pers./vivienda si se toma el dato del nº de viviendas construidas y 3'2 pers./vivienda si se toma el nº de viviendas ocupadas.

Tomando la más desfavorable de las dos:

Nº de habitantes máximo: $10.300 \times 3'2 = 32.960$ habitantes.

M2 precisos de Parques Públicos: $32.960 \times 5 = 164.800$ M2.

M2 de Parques Públicos previstos por el Plan = 542.795 M2.

Es decir, la presente Revisión cumple holgadamente las demandas legales de espacios libres para Parques.

Las Plazas Públicas en Fene.- Son el conjunto de espacios libres que se destinarán a ocio y paseo, situados todos ellos en Suelo Urbano, pero que por sus dimensiones y posición no llegan a formar parte del Sistema de Parques.

A pesar de su reducida dimensión, las Plazas Públicas son lugares de especial significación en la vida urbana, son lugares en los que los proyectos de urbanización que las materialicen, deberán atender a la consecución de un carácter unitario. Son los lugares "en los que situar monumentos" a los que se refería la corporación en el momento de enumerar sus demandas para la presente Revisión.

Las Plazas Públicas aparecen descritas y grafiadas en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y también en las fichas de las APE, en muchas de las cuales se incluye como justificación de su gestión el conseguir estos espacios urbanizados.

El listado general de Plazas Públicas aparece en el apartado correspondiente del "Anejo II. El Plan en Cifras". Un resumen de sus superficies por parroquias y describiendo su estado como ya conseguidas o propuestas se puede observar en el cuadro adjunto:

**PLAZAS PÚBLICAS EN SUELO URBANO
CUADRO RESUMEN**

PARROQUIA	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTALES
FENE		2.931 M2	2.931 M2
PERLIO	236 M2	779 M2	1.016 M2
SAN VALENTÍN	20.083 M2	11.730 M2	31.813 M2
SILLOBRE	1.592 M2		1.592 M2
BARALLOBRE		281 M2	281 M2
MANIÑOS		5.673 M2	6.123 M2
LIMODRE		852 M2	852 M2
MAGALOFES			0,00
TOTAL	21.911 M2	22.247 M2	44.608 M2
%	49,12%	49,87%	100,00%

3.3.3.- El sistema de equipamientos.

Los Suelos que el Plan destina a equipamientos constituyen una de las estructuras más visibles y uno de los mayores frutos del planeamiento a largo plazo. Son un conjunto de suelos singulares destinados a sostener funciones colectivas, en los que se identifica la conciencia común y a los que asimismo se asigna la función de referencia formal para el conjunto del tejido urbano.

La revisión propone atender a las demandas sociales, siempre flexibles y no rígidas, de un modo igualmente versátil: se propone que sus usos sean intercambiables con facilidad. Esta flexibilización se produce a través de los mecanismos de cambio de uso que el Plan, en sus Normas Urbanísticas, propone.

Partiendo de estas premisas la Revisión propone:

- Toma de conciencia de una favorable situación general, con un alto nivel de consecución en cuanto a superficies destinadas a equipamientos. Aunque existen nuevas construcciones no se detectan incrementos poblacionales, por lo que los nuevos equipamientos propuestos serán para potenciar la calidad del medio urbano y no para solventar déficits que no se detectan. Los estándares mínimos están ya conseguidos.

- Potenciación de las ya existentes. El efecto de refuerzo de unos equipamientos en otros ya es tradición en Fene: parroquia – cementerio – aparcamiento - casa rectoral - campo de feria en la configuración tradicional, o campo de deportes - centro cultural - asociación vecinal en la configuración reciente. La revisión localiza los nuevos suelos de equipamientos en las proximidades de los ya existentes.

- Concentrar los equipamientos de ámbito comarcal en el núcleo denso que forman las parroquias de San Valentín – Fene – Perlío. La consecución del estatuto de capital subcomarcal que está en el origen de la presente Revisión pasa por concentrar algunos de los equipamientos más emblemáticos en los suelos urbanos más densos, los únicos capaces de sostener en pleno uso, por su capacidad de concentración, equipamientos que en otros lugares estarían infrautilizados.

- Obtención de suelo por dos vías: o gratuitamente a través de la gestión de las diversas Áreas de Planeamiento Específico en las que se producen cesiones o a través de una política de inversiones que se asegura a través de su inclusión en el Programa de Actuación.

- Las denominadas “áreas de planeamiento genérico en suelo urbano consolidado”, es decir, los enclaves de Equipamientos rodeados de Suelos Rústicos no son sino la transposición de una determinación tomada en la 1ª Revisión del 85, aún en vigor. Son lugares destinados a equipamientos comunitarios propios de la vida urbana aunque razones de oportunidad o de la estrategia dispersora de aquella 1ª Revisión, hayan llevado a su construcción fuera del núcleo más reconocible como Urbano. Puesto que nada hay estable en la teoría urbana en torno a la forma exterior de los Suelos Urbanos (acerca de si son o han de ser continuos y mallados o discontinuos y difusos) la 1ª Revisión del 85 pudo, y así lo hizo, establecer que SU eran un conjunto, difundido en el territorio, de situaciones que comprendían un amplio conjunto de situaciones que abarcaban desde el tradicional tejido mallado de calles hasta las situaciones límites de usos propiamente urbanos discontinuos a la trama tradicional.

La 2ª Revisión 2002 recoge y asume estas situaciones como producto histórico que debe mantenerse. Esto puede hacerse manteniendo la clasificación de Urbanos para estos suelos pero, también, incluyéndolos como situaciones singulares preexistentes incluidas dentro del Suelo Rústico aunque esta 2ª posibilidad hace aparecer esta situación en cierta medida como anómala, y aunque sólo sea en una dimensión psicológica, como indeseable.

Para atender los términos del Informe Preceptivo y Vinculante previo a la Aprobación Definitiva del Plan esta 2ª Revisión opta por la 2ª alternativa y para ello se

incluyen los párrafos aclaratorios correspondientes en la Norma Zonal de Equipamientos así como una ficha pormenorizando todas y cada una de esas situaciones

Finalmente forman parte del sistema de equipamientos los suelos señalados en los planos con calificación específica donde aparece además su asignación al ámbito local o general del municipio.

Se distinguen, en función del uso al que la presente Revisión los destina, entre los siguientes tipos:

- Educativo. Ed.
- Deportes. D.
- Religioso. R. (Incluye los cementerios parroquiales y los aparcamientos que se asocian a ellos)
- Social. (Todo tipo de servicios, sociales, culturales y administrativos). S.
- Especial. Es. (Los no incluidos en los anteriores: depósitos, depuradoras).

**EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO
CUADRO RESUMEN POR TIPO**

PARROQUIA	EDUCATIVO	DEPORTIVO	RELIGIOSO	SOCIAL	ESPECIAL	TOTALES
FENE	1,145.0 M2		1,975.0 M2	19,875.0 M2	3,529.0 M2	26,524 M2
PERLIO	17,328.0 M2	11,156.1 M2	3,308.0 M2	32,016.0 M2		63,808 M2
SAN VALENTÍN	10,779.0 M2	8,267.0 M2		1,361.0 M2	8,858.7 M2	29,266 M2
SILLOBRE	1,027.0 M2	12,614.0 M2	6,780.0 M2	2,984.0 M2		23,405 M2
BARALLOBRE	39,439.4 M2	18,148.0 M2	64,735.0 M2	11,932.0 M2		134,254 M2
MANIÑOS	12,229.0 M2	15,793.2 M2	6,706.0 M2	8,886.5 M2		43,615 M2
LIMODRE	566.4 M2	5,230.8 M2	7,612.6 M2			13,410 M2
MAGALOFES	8,311.0 M2	17,649.9 M2	2,209.8 M2	52,622.4 M2		80,793 M2
TOTAL	90,825 M2	88,859 M2	93,326 M2	129,677 M2	12,388 M2	415,075 M2
%	21.88%	21.41%	22.48%	31.24%	2.98%	100.00%

La propuesta de la presente Revisión se apoya en la estructura parroquial, profundamente arraigada en la estructura municipal para plantear sus equilibrios. Todas las parroquias tienen cubiertas sus demandas mínimas de equipamientos y la presente Revisión contempla su ampliación y mejora.

**EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO
CUADRO RESUMEN POR ESTADO**

PARROQUIA	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTALES
FENE	26.524,0 M2		26.524 M2
PERLIO	41.492,1 M2	22.316,0 M2	63.808 M2
SAN VALENTÍN	29.265,7 M2		29.266 M2
SILLOBRE	17.390,0 M2	5.882,0 M2	23.272 M2
BARALLOBRE	69.033,4 M2	4.317,0 M2	73.350 M2
MANIÑOS	34.259,5 M2	9.355,2 M2	43.615 M2
LIMODRE	4.721,0 M2	2.704,8 M2	7.426 M2
MAGALOFES	14.172,0 M2	3.559,8 M2	17.732 M2
TOTAL	222.686 M2	44.575 M2	284.993 M2
%	78,14%	15,64%	100,00%

QUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO CUADRO RESUMEN POR ESTADO

PARROQUIA	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTALES
FENE			
PERLIO			
SAN VALENTÍN			
SILLOBRE	133,0 M2		133 M2
BARALLOBRE	58.404,0 M2	2.500,0 M2	60.904 M2
MANIÑOS			
LIMODRE	1.880,0 M2	4.104,0 M2	5.984 M2
MAGALOFES	63.061,3 M2		63.061 M2
TOTAL	123.478 M2	6.604 M2	130.082 M2
%	94,92%	5,08%	100,00%

El listado general de los equipamientos del conjunto municipal así como la descripción numérica pormenorizada de cada uno de ellos describiendo su estado se incluyen en el documento “Anejo II: El Plan en Cifras”.

3.3.4.- Accesibilidad y barreras arquitectónicas.-

La Normativa urbanística incorpora referencias a que todos los proyectos de nueva creación y los espacios públicos, abiertos o construidos, habrán de abordarse considerando la necesidad de garantizar la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas.

Los textos legales de referencia, en el momento actual, son la Ley 8/1997 y el Decreto 35/2000. Los textos aplicables que pudieran surgir en el futuro serán de obligada e inmediata incorporación a los proyectos de urbanización y construcción que se propongan en el Municipio.

A tal efecto se hacen referencia a los texto legales y a los artículos de la Normativa en los que se recoge la obligatoriedad de su cumplimiento:

Art. 5.2 de la Ley 8/1997: “en los informes de carácter técnico que se emitan con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento deberá hacerse constancia expresa, con mención de esta ley, del cumplimiento de los criterios fijados en ella”.

Art. 33.2 de la Ley 8/1997: “Para estos efectos, los distintos instrumentos urbanísticas, así como los proyectos de edificación y construcción deberán hacer constar expresamente en su memoria el cumplimiento de esta ley”.

Art. 12.2 del Decreto 35/2000: “Para tal efecto (para garantizar la accesibilidad en espacios de uso público de nueva creación), en los informes de carácter técnico que emitan con carácter previo para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento deberá hacerse constancia expresa del cumplimiento de los criterios fijados en la Ley 8/1997 y en el presente Reglamento”.

Art. 63.1 del Decreto 35/2000: “Los ayuntamientos y la Administración autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias, exigirán y verificarán el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 e en el presente reglamento, en las aprobaciones de

instrumentos urbanísticos y en el otorgamiento de licencias, autorizaciones y calificaciones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública”

El contenido de la Normativa de la 2ª Revisión del Plan de Fene cumple lo contenido en la Ley y el Decreto y por ello recoge en los siguientes artículos la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras:

Art. 5.3.12: La normativa pasos en los edificios ha considerado el cumplimiento de la Ley y el Decreto de accesibilidad.

Art. 5.4.1: Señalar el carácter normativo del Cumplimiento de la Ley y del Reglamento. Supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 5.4.3 a 5.4.8: en la normativa sobre accesibilidad a espacios comunes y espacios libres en parcela de acceso público se ha considerado asimismo el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad.

Art. 8.10.4.3: hace referencia a la obligatoriedad de la “aplicación de la Legislación y Normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas”

Art. 8.11.4: En la norma zonal de Equipamientos se señala la obligatoriedad del cumplimiento de la Legislación y Normativa

Art. 8.12.3.10: En la norma zonal de viario, se señala la obligatoriedad de la supresión de las barreras arquitectónicas conforme a la normativa sectorial aplicable.

Art. 8.12.4: en las características del viario restringido se señala que el diseño suprimirá las barreras arquitectónicas conforme a la normativa sectorial aplicable.

3.4.- Los sistemas de infraestructuras de servicios.

La presente Revisión determina en el Suelo Urbano las redes de suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, y saneamiento (art. 29.i del RP).

Suministro de energía eléctrica:

El proceso urbanizador en Fene, con la explosión de actividad y constructiva vinculada al auge de las construcciones navales en Astano en los años 60 que requiere del elevado suministro de energía eléctrica, ha posibilitado que se disponga de tal suministro desde hace décadas.

Los Planos nº 22 y 23 del Volumen de *Información: Red de Suministro de Energía Eléctrica y Red de Alumbrado* remitidos con el Avance demuestran que la totalidad del término municipal dispone de este suministro y que todos los suelos urbanos disponen de servicio eléctrico en cantidad y calidad suficiente para los fines que prevé la presente Revisión.

Abastecimiento de agua:

La compleja orografía municipal y la naturaleza del sistema de abastecimiento de agua desde los depósitos generales de Ferrol a través de una tubería de abastecimiento que discurre por un margen del Puente de las Pías, conlleva que, los puntos situados por encima de la cota de estos depósitos tengan problemas en el suministro en cantidad y calidad suficiente.

El Plano nº 20 del Volumen de *Información: Red de Abastecimiento* muestra la disposición general de la red. En el presente documento y como adenda al de Información ya entregado se actualizan estos datos y se incorpora el trazado de la red de abastecimiento de agua sobre la nueva cartografía digital superponiéndolo sobre el límite de los suelos urbanos.

Con respecto a la política de captaciones locales en los arroyos de ámbito municipal que la Revisión de 1985 proponía se han demostrado más voluntaristas que adecuadas. No obstante es preciso reconocer que sólo las acciones puntuales

permitirán ir abasteciendo de este servicio a los suelos urbanos situados por encima de la cota de los depósitos de suministro situados en Ferrol a una cota algo por encima de los 80 m. En concreto el núcleo urbano de Magalofes en el que su cota media está a + 225 m sólo podrá resolverse definitivamente con un bombeo específico.

El suministro necesario para abastecer al polígono industrial de Vilar do Colo, situado a una cota +180 m subsanará las limitaciones técnicas para el abastecimiento de agua a todos los suelos urbanos próximos situados por debajo de esa cota.

La prolongación de la red de abastecimiento desde Maniños hasta Limodre por la carretera de La Armada y hasta el límite con el municipio de Mugarodos por la carretera de La Palma, será una consecuencia de esta favorable coyuntura

Otra zona urbana con suministro deficiente es el barrio del Sartego en las proximidades del núcleo urbano denso. Las limitaciones al suministro aquí son de índole estructural. Su cota se encuentra por encima de la que la traída desde Ferrol permite superar. Las previsiones de la Revisión en el Sartego son la reurbanización con suministro de agua por bombeo desde el río Beelle o desde un depósito elevado construido a tal efecto.

Saneamiento:

Prácticamente todos los Suelos Urbanos Municipales disponen de conexión, más o menos próxima, a la red de saneamiento. Desde este punto de vista, las inversiones municipales previstas irán destinadas a ir completando paulatinamente los escasos lugares a los que la red aún no ha llegado. En los suelos de baja densidad residencial, en los suelos Rústicos con parcelas individuales de más de 2000 m², el saneamiento se resuelve a través de la instalación de una fosa séptica.

El Plano nº 21 del Volumen de Información : *Red de Saneamiento* refleja la disposición de este servicio. En el presente texto y como adenda se incluyen planos de información que recogen sobre la base cartográfica digital el estado actual y el propuesto de estas redes en el ámbito municipal.

Los problemas fundamentales en este servicio no pueden ser enfocados, como en otras varias de las principales acciones territoriales, desde el estrecho límite del planeamiento municipal. Las depuradoras construidas en San Valentín o en Maniños se encuentran fuera de servicio o demolidas y los terrenos convenidos con Astano para la construcción de una depuradora de ámbito municipal que no se ha construido. Se produce un vertido directo a la ría. Las depuradoras, construidas en San Valentín y en Maniños, no funcionan.

Esto es así debido a que la configuración de la ría, lo estrecho de su boca, la concentración de población y de industrias en su seno hace inaplazable el abordar de un modo definitivo la conclusión del Plan Integral de Saneamiento de la Ría de Ferrol.

El propio "Servicio Territorial de Aguas de Galicia" aporta en su sugerencia al Avance del Plan hecho público en Mayo y Junio del pasado año, inscrita con el nº 2331 el siguiente párrafo:

"La situación del saneamiento en la ría de Ferrol es muy deficitaria, sobre todo en la margen derecha de la ría, por el importante nivel de concentración de población y de industria, en los municipios de Ferrol y Narón, y la práctica inexistencia de infraestructura general de saneamiento y tratamiento de vertidos, ya que, únicamente se ha ejecutado el tramo Dársena - Cantones, del colector general Narón – Ferrol.

La situación del saneamiento en la margen izquierda es más favorable, aunque se necesita completar las infraestructuras sanitarias de Mugarodos, Neda y Fene"

Actuaciones previstas:

Saneamiento: Completar el saneamiento integral de la ría de Ferrol".

Propuesta: Siguiendo con lo sugerido por el organismo oficial que plantea la sugerencia la Revisión propone impulsar la conclusión de los proyectos y la construcción de un Saneamiento Integral de la Ría de Ferrol, único marco razonable para abordar de modo definitivo la solución a los vertidos.

Mejora a partir de la construcción del saneamiento del polígono de Vilar do Colo, que vierte tras depurar a la ría de Ares, de las condiciones de vertido a la ría, en los núcleos de Limodre y La Armada.

Se incluye en el Programa de Actuaciones una partida genérica para mejora y extensión por los Suelos Urbanos de los servicios de alcantarillado.

Vertedero municipal de Inertes:

Existe en Fene la experiencia histórica del vertido de residuos sólidos inertes en un vertedero situado en la cumbre del monte Maraxón. La inclusión de todos estos terrenos en la categoría de Suelos Rústicos de Especial Protección Ambiental y su localización próxima a unos amplios yacimientos etnológicos desaconsejan que esta actividad se vuelva a desarrollar en el entorno.

El tratamiento y vertido del conjunto de los residuos sólidos excede el ámbito municipal y es en el planteamiento desde el ámbito de la Mancomunidad de los municipios de la Ría y desde el Plan de la Xunta de Galicia para el tratamiento de residuos desde el que debe abordarse su solución definitiva.

No obstante, sí es posible la gestión municipal de una cierta cantidad y calidad de residuos completamente inertes.

La presente revisión prevé que se puedan aislar terrenos situados en Suelo Rústico Común para destinarlos a este fin. Será preceptivo para situar este uso, la realización de un estudio de impacto, en las condiciones que marcan las Normas Urbanísticas de la presente Revisión y la legislación sectorial competente, que considere la naturaleza intrínseca de los suelos sobre los que se asienta y la acción ambiental y paisajística sobre los núcleos de población más próximos.

3.5.- La protección del patrimonio edificado municipal. Catálogo.

La protección del patrimonio edificado municipal es una de las principales tareas de la gestión urbanística y un deber que la legislación gallega contempla de modo específico desde la publicación de la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia en 1995.

Con respecto al patrimonio construido ha de reseñarse que no existen en Fene elementos de gran valor constructivo o histórico, pero sí son abundantes los ejemplos de buena arquitectura previa a la devastación que en el patrimonio produjeron las décadas desarrollistas. Estas piezas, o una representación suficientemente extensa de ellas, se incluye en el Catálogo de elementos protegidos, además de estar señaladas en los planos de Clasificación y de Ordenación y Gestión.

Existen algunos casos concretos de edificios que por sus características formales y ambientales pudieran incluirse en el catálogo pero que, por estar incluidos en áreas de transformación importantes para la consecución de la imagen urbana en su conjunto, se ha hecho prevalecer la forma urbana colectiva sobre la calidad intrínseca de la pieza arquitectónica. En estas escasas ocasiones el edificio, que en sí mismo considerado debería protegerse, se excluye de catálogo.

El documento de Catálogo hereda en gran parte lo ya contenido como mera señal en la precedente Revisión de 1985. En aquella Revisión el catálogo no se había desarrollado suficientemente y la Comisión Provincial de Urbanismo lo había desestimado por insuficiente y lo había calificado como pre-catálogo. Aunque se pudo redactar un documento que desarrollaba lo contenido como mera señal en la Revisión aprobada entonces, no llegó a aprobarse y en consecuencia no entró en vigor.

La presente Revisión incorpora la información de la que puede disponerse respecto al pre-catálogo aprobado, al catálogo redactado y además revisa algunas de las áreas ambientales de interés para incluirlas en él.

El Catálogo de la Revisión que se presenta incluye una primera lista, una colección posible de lo que puede llegar a ser la memoria construida municipal.

Se realiza una ficha individualizada en la que aparece descrito el elemento, su situación sobre fragmento de la cartografía actual, fotografía reciente y asignación de un grado de protección.

3.5.1.- Criterios de Catalogación.

Se construyen 2 niveles en función de la procedencia del criterio para la catalogación:

1º.- Bienes Monumentales o Históricos. Son los bienes que están o estarán incluidos en el Inventario General de Bienes Culturales de Galicia. Al ser un patrimonio común de los gallegos, además de las cautelas municipales, las acciones sobre ellos requerirán el informe de la administración competente en ese sector.

En Fene se concentran en las zonas etnológicas, mámoas, petroglifos y restos de castros documentados y localizados.

2º.- Edificios, elementos constructivos y lugares en los que el propio PGOM es el que declara la conveniencia o la pertinencia de las acciones.

3.5.2.- Clases de elementos catalogados.

Los elementos incluidos en el Catálogo Municipal, en función de su naturaleza, pueden agruparse en los siguientes elementos:

- Patrimonio histórico inventariado por la Legislación de ámbito autonómico: Son los bienes históricos o culturales de los que se tiene noticia documental previa y que han podido localizarse en un estudio de campo realizado al efecto.

- Edificios y construcciones catalogados por el Plan, incluyendo sus parcelas. Son las construcciones de todo tipo, desde escudos o cruceros hasta edificios completos vinculados a sus parcelas, que constituyen la memoria constructiva municipal. Son el rastro que ha dejado la historia de la construcción en el municipio y el Plan contribuye a preservarla y devolverla en condiciones análogas, a las siguientes generaciones.

No siempre tienen especial valor intrínseco las obras o edificios incluidos en el catálogo pero debe interpretarse su inclusión como la voluntad de reconstruir un discurso arquitectónico y constructivo con una lógica histórica suficiente como para que el conjunto de lo catalogado tenga un doble sentido: proteger una a una las piezas que aquí se incluyen y explicar a los vecinos un modo lógico de producir la arquitectura que puede preservarse para el futuro.

- Ámbitos de conservación ambiental catalogados por el Plan. No siempre es una pieza aislada la que merece ser preservada en la memoria. A veces un conjunto de piezas de valor menor, al actuar unas junto a otras son capaces de generar un ambiente de calidad no prevista. Un Área con un Ambiente que el Plan debe proteger y encauzar positivamente hacia el futuro.

La presente Revisión aísla alguna de estas áreas bajo el epígrafe de Ámbitos de Conservación Ambiental y fija para ellas tipologías preferentes y criterios de urbanización que pueden mejorar sus cualidades, ya altas, al incorporarlas a los procesos constructivos contemporáneos.

- Espacios libres catalogados por el Plan. Son espacios abiertos que merecen ser conservados como tales. Es usual que algunas de las viviendas o elementos constructivos incluidos en el epígrafe de Edificios Catalogados, se acompañe de su parcela a la hora de establecer protecciones. Este apartado se refiere otros espacios, no vinculados a edificación o elemento catalogado, y que por sus cualidades históricas o ambientales, pueda ser preservado.

3.5.3.- Niveles de protección.

Se fijan cuatro niveles:

0) Monumental: Se establece a los efectos de la legislación sectorial competente. Las acciones en ellos requieren informe sectorial previo redactado por la Xunta de Galicia.

I) Integral: Piezas de alto valor tanto en el conjunto como en los detalles que debe preservarse en forma y materiales.

II) Estructural: Piezas de valor medio cuyas características fundamentales o estructurales deben mantenerse pero con cierta flexibilidad en los detalles o elementos.

III) Ambientales: Son piezas de valor menor pero que forman parte de conjuntos, agrupados o dispersos (la arquitectura del agua a lo largo de un pequeño regato municipal como ejemplo paradigmático) cuyas características no deben perderse. Se preservarán precisamente esos elementos comunes o genéricos.

3.6.- La Gestión del Plan.-

La Gestión del Plan ha sido eje fundamental del proyecto que el Plan contiene.

El conocimiento de la realidad de los procesos constructivos y de los sistemas de promoción en el específico ámbito municipal de Fene han hecho pasar a primer plano los mecanismos de gestión de las propuestas que el Plan debe contener. Se ha hecho un severísimo ejercicio de realismo para ajustar a lo posible el más amplio mundo de lo deseable en el que se debe situar el ambicioso encargo inicial hecho por la corporación: “una ciudad hermosa en un entorno natural cuidado”.

Se propone una gestión atomizada congruente con el objetivo general de la Revisión 99, la consecución de ámbitos urbanos de calidad, además de con lo fragmentado de la propiedad del suelo y con el verdadero tamaño de los operadores urbanísticos que actúan en el municipio.

Se delimitan áreas de oportunidad y se ajustan los mecanismos de gestión a los más ágiles y flexibles.

- Planeamiento genérico y planeamiento específico. Las APE.

En la gestión del Suelo Urbano y Urbanizable se producen dos tipos. O bien se dan normas genéricas para suelos de características similares, de modo que ante las mismas situaciones el tratamiento que la presente Revisión prevé es también análogo, o bien se producen situaciones singulares, ámbitos en los que, o por su historia o por su configuración o por las previsiones de la Revisión, es necesario reconsiderar las condiciones de equilibrio generales del municipio. Al primer modelo de gestión le llamamos zonas con Planeamiento Genérico; al segundo las 55 Áreas con Planeamiento Específico (APE). Esta distinción se produce de modo distinto en cada clase de Suelo.

En Suelo Urbano Consolidado (SUC): El planeamiento más extendido en esta clase es genérico. Cada fragmento de SUC se determina por completo desde los planos de Ordenación y Gestión y con las Normas Urbanísticas.

No obstante se aíslan 21 APE, fundamentalmente para recoger zonas gestionadas individualizadamente con anterioridad a la redacción de esta Revisión, y que se recogen en los mismos términos en que fueron aprobadas. Se pretende dar carta de naturaleza propia a estas zonas en las que los equilibrios entre cargas y beneficios se han calculado en otro tiempo, y para las que la presente Revisión no puede ser sino marco final.

En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): La única forma de gestión posible para concluir el proceso histórico de distribución de cargas y beneficios en estos

suelos es a través de la delimitación de Áreas de Reparto. Así la presente Revisión aísla hasta 31 APE en esta categoría de Suelo. Son lugares concretos en los que será posible una transformación compleja y completa de la realidad para adecuarse a los objetivos generales de calidad que se pretenden.

Se ha perseguido como objetivo de gestión para estas zonas la máxima fragmentación posible. Se han adecuado al parcelario del que se tiene constancia documental, el de Hacienda para el Catastro Urbano de 1991 en nuestro caso.

Como táctica de gestión se han hecho coincidir los ámbitos de las distintas APE propuestas con los de un único Área de Reparto para simplificar al máximo los problemas de la equidistribución. También con carácter táctico se han hecho coincidir, en la propuesta que la Revisión contiene, los límites de estas Áreas de Reparto con los de un único Polígono de Ejecución Integral.

En Suelo Urbanizable la Revisión delimita cinco sectores, Vilar do Colo, Centieiras y Bouza da Pena, Casino Norte y Casino Sur, que, puesto que serán desarrollados en el próximo cuatrienio, forman parte de una única Área de Reparto. Naturalmente que, desde el punto de vista descriptivo que la Revisión plantea, son cada uno de ellos un Área de Planeamiento Específico, y como tales se incluyen en los listados generales y en el volumen de Fichas de las APE que forma parte del texto de Normas Urbanísticas.

Su gestión será llevada a cabo de modo distinto en función del distinto grado de desarrollo en el que se encuentran: Vilar do Colo en construcción, Centieiras con ordenación y Modificación Puntual aprobadas, y Bouza da Pena iniciando su desarrollo al ser clasificado como Urbanizable.

- Áreas con Ordenación Incorporada, Remitida y Diferida (AOI, AOR, AOD).

En función de lo distinto de la procedencia de la ordenación que la Revisión incluye para cada una de las APE que se plantean, se hace la siguiente clasificación a efectos puramente descriptivos:

AOI. Áreas con Ordenación Incorporada. Se “incorporan” los polígonos que han sido gestionados estos años y se toman en su estado actual asumiéndolos en el estado de desarrollo actual.

AOR. Áreas con su Ordenación Remitida en esta 2ª Revisión del Plan. Se ordenan y “remiten” por la presente Revisión, queda pendiente su gestión.

AOD. Áreas cuya Ordenación será Diferida a la redacción de una futura figura de desarrollo. Se aíslan áreas de oportunidad y quedan pendientes su ordenación y gestión que se “difieren” a un momento posterior.

- Figuras de desarrollo.

Será parte importante de la acción urbanística municipal durante los próximos años el desarrollo y la gestión de las previsiones de la presente Revisión.

El documento que se presenta ha descendido al detalle pero en algunas áreas del territorio por su complejidad morfológica, o por la estructura de su propiedad, o por la complejidad de la propuesta urbanística que se proyecta, no es posible la determinación de la totalidad de los parámetros urbanísticos.

La revisión señala en cada punto la figura de Planeamiento de desarrollo que le corresponde en cada área, de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo del Estado, y la Ley del Suelo de Galicia.

- Ámbitos de gestión. Áreas de Reparto y Polígonos de Ejecución Integral.

Áreas de Reparto:

La Revisión del Plan General determina cuáles son los ámbitos en los que debe completarse el “proceso histórico de reparto de cargas y beneficios”. Son las distintas Áreas de Reparto.

En Suelo Urbano Consolidado, por su naturaleza, no es posible la determinación de estas áreas porque ya se ha concluido en él ese "proceso histórico".

En el Suelo Urbano que No está Consolidado se delimitan Áreas de Reparto. En este Suelo son de aplicación los derechos y obligaciones que se contienen en el art. 70.2 de la LSG.

El conjunto de los tres sectores que se proyectan de Suelo Urbanizable constituye, todo él, una única Área de Reparto.

Polígonos de Ejecución Integral (PEI):

Son la unidad última de gestión. Son el ámbito de un proyecto de compensación.

Es decisión estratégica de la Revisión que cada nueva área de Suelo Urbano que se desarrolle se pague a sí misma; en consecuencia los PEI se autofinancian. No es posible desde un ayuntamiento como el de Fene con una población reducida, con su crecimiento estancado y una dinámica edificatoria de una escala local el afrontar desde los presupuestos generales la preparación de todo el suelo urbano. Se asignan, por tanto a las áreas que han podido aislarse dentro de unidades autónomas de ejecución, los PEI, los costos de su gestión íntegra.

La presente Revisión propone, con carácter instrumental, la coincidencia de límites entre Áreas de Reparto y Polígonos de Ejecución Integral (art. 120 LSG). Pero es posible la subdivisión de los polígonos propuestos en polígonos más pequeños si se mantienen cautelas (art. 120.3 LSG) para que todos los polígonos de una misma Área de Reparto tengan aprovechamientos muy similares.

Esta facilidad o flexibilidad (art. LSG. 121, 102.5) para señalar los PEI en Suelos Urbanos No Consolidados es debida a que se distinguen con claridad dos nociones: la ordenación y la gestión. La inclusión o no de un área en un PEI es un asunto de "gestión" y no de "ordenación" que la Revisión del Plan ya ha fijado. Lo que sí se hace en los documentos de la Revisión, en concreto en las fichas individualizadas de las APE, es una hipótesis de su viabilidad y no su gestión completa que habrá de hacerse, necesariamente, de un modo paulatino.

- Sistemas de Actuación:

Se prevé la utilización de los tres sistema que prevé la Ley: cooperación, compensación o expropiación.

Como sistema preferente se propone el de Compensación; se propone como principal actor del plan a la iniciativa privada.

En lugares en los que se esperan especiales dificultades, o en los que por su significación o su valor ejemplar se ha estimado preciso una primera acción municipal, se ha propuesto el sistema de Cooperación.

En Lugares en los que no es esperable el concurso de la iniciativa privada, bien por su elevado grado de complejidad, bien porque el beneficio lucrativo de la acción no exista o sea testimonial se ha propuesto el sistema de Expropiación.

Los Polígonos de Ejecución Integral propuestos en el Plan incorporan entre sus definiciones el sistema de actuación propuesto: compensación, cooperación y expropiación. No obstante la determinación o modificación de los sistemas de actuación está determinada por los art. 126 y 121 de la LSG, y podrá aprobarse de oficio por el Ayuntamiento previa exposición pública de la modificación durante 20 días y notificación a los interesados.

- Cuadro descriptivo de los distintos tipos de planeamiento, ordenación y gestión.

Clase de Planeamiento.	de	Procedencia de la Ordenación.	Figuras de desarrollo.	de	Ámbito de gestión.
-------------------------------	-----------	--------------------------------------	-------------------------------	-----------	---------------------------

Áreas de Planeamiento Genérico. A.P.G.	de	Áreas con Ordenación Incorporada. A.O.I.	Estudio de Detalle. E.D.	Área de Reparto. A.R.
Áreas de Planeamiento Específico. A.P.E.	de	Áreas con Ordenación Remitida. A.O.R.	Plan Especial de Mejora de Infraestructuras. P.E.M.I.	Polígono de Ejecución Integral. P.E.I.
			Plan Especial de Reforma Interior. P.E.R.I.	
			Plan Especial de Mejora del Medio Natural. P.E.M.M.N.	
		Áreas con Ordenación Diferida. A.O.D.	Plan Parcial. P.P.	

3.7.- Resumen de las estrategias del plan y de las principales operaciones propuestas.

MEJORA DE LA RED VIARIA BÁSICA.

Es la primera y la más necesaria de las condiciones para la mejora de la calidad del ambiente urbano que se persigue. Las dos piezas fundamentales son, ahora que la Autopista está concluida y la Autovía a Ferrol tiene su trazado fijado, la Ronda Oeste y Via rápida de conexión con la península de Ares y Mugardos.

Estas dos nuevas carreteras permitirán mejorar la accesibilidad y las potencialidades productivas municipales y comarcales y, *al mismo tiempo*, liberar del tráfico de paso indeseado a los núcleos urbanos.

CENTRALIDAD DE CARÁCTER SUBCOMARCAL.

Es la segunda de las peticiones municipales, el dotar de carácter de capital al núcleo urbano más denso de entre los municipales.

Para ello será capital el desarrollo y urbanización del Área Residencial de Centieiras. Inmejorablemente situada, bien comunicada, con abundancia de Equipamientos y Parques de carácter General, será el lugar en el que deban concentrarse los esfuerzos de gestión de modo inmediato para preparar suelo ordenado para el crecimiento en la próxima década.

CENTRALIDADES PERIFÉRICAS.

La estructura parroquial es un eje fundamental en la constitución municipal de Fene. La presente Revisión refuerza su carácter individual y localiza acciones concretas en cada una de ellas.

En las tres parroquias centrales, San Valentín, Fene y Perlío, la de capital subcomarcal, en Sillobre y Magalofes localiza nuevos equipamientos parroquiales próximos a los existentes, en Limodre se completa el equipamiento central, y en Barallobre y Maniños, además de buscar espacios para nuevos equipamientos, se localizan varias Áreas de Planeamiento Específico en las que situar residencia colectiva en cantidad suficiente para afrontar las demandas recibidas en el período de información pública.

VIVIENDA PÚBLICA.

La vivienda pública ha de situarse sobre suelo público del que el Ayuntamiento por el momento carece. El modo de abordar su adquisición es doble: por compra o por gestión de las determinaciones del Plan.

Es determinación de la Revisión el iniciar la formación de un patrimonio municipal de Suelo. La gestión de las diversas APE, único modo en que la gestión urbanística proporciona suelo municipal con aprovechamiento edificatorio lucrativo, irá dando fruto poco a poco y a largo plazo.

La mera contabilidad de lo contenido en las APE indica que, como consecuencia de la obtención del suelo con el 10% del aprovechamiento de cada sector o área, podrían obtenerse suelos con una edificabilidad de 30.000 m².

Ha de hacerse constar, no obstante, que esa atractiva cifra lo será como consecuencia final de un proceso atomizado de gestión, todavía difícil por falta de tradición. Así puede resumirse que existe la posibilidad de formar un sólido patrimonio municipal de suelo pero que será la gestión punto a punto la que lo consiga, y que por el momento, estas negociaciones son difíciles.

3.8.- Límite temporal y circunstancias que justifiquen la Revisión anticipada del Plan.

Con respecto a la vigencia de la Revisión que se presenta del Plan de Ordenación Municipal de Fene, el art. 1.1.3 de las Normas Urbanística (NNUU) y en concordancia con el art. 48.1 de la LSG determinan que será indefinida.

En las mismas NNUU, en el *art. 1.1.5 Revisión del Plan General*, se describen las razones que justificarían una posterior Revisión:

- Cambio de legislación urbanística que lo establezca de modo imperativo.
- Aprobación de Planeamiento de ámbito supramunicipal.

De acuerdo con el mismo artículo de las NNUU y en función del art. 10.h LSG, el Plan deberá revisarse cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias sobrevenidas:

- Incremento de la población por encima de 25.000 habitantes.
- Aumento del 20% de la población en un bienio.
- Ocupación por la edificación o por licencias del 75% del suelo apto.
- Alteración profunda de las previsiones económicas o financieras.
- Aprobación e implantación de nuevas infraestructuras de ámbito supramunicipal.
- Transcurridos 8 años desde la entrada en vigor de la presente Revisión el Ayuntamiento podrá reconsiderar su vigencia total o parcialmente.