

## **ANEJO DE OCTUBRE DE 2002 A LA MEMORIA**

Memoria justificativa de la ordenación de las APE: 1, 5, 6, 54

### **Anejo de octubre de 2002 a la Memoria de Ordenación del APE 1.-**

SUC. AOR. Plan Especial de Mejora de Infraestructuras del Sartego. (PEMI Sartego).

Descripción:

Terrenos ya ocupados y urbanizados incluidos en la case de Suelo Urbano 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.

Objetivos:

Reurbanizar las vías ya urbanas con criterios de calidad.

Repartir entre todos los propietarios del sector el coste de urbanizar con criterios “urbanos” esas vías para que su concreción sea apta para el paseo y la estancia.

### **Anejo de octubre de 2002 a la Memoria de Ordenación del APE 6.-**

SUNC. AOR. Plan Especial de Mejora de Infraestructuras. Proyecto de Urbanización.

Descripción:

El área interior a las calles de Fuente del Campo y Sartego, engloba suelos de diversa procedencia, es Suelo Urbano No Consolidado aunque con un alto grado de ocupación de las actuales parcelas. Esta situación dificultará el establecimiento de una ordenación muy diferente a la ya casi consolidada por completo.

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, la condición de solares. Para facilitar esto 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.

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, 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. 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 permitirá plantear con garantías de éxito la reurbanización completa del área.

La urbanización comprenderá: el abastecimiento de agua a través de captación directa desde el río Bellelle 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, Proyecto de Urbanización.

Recomendaciones:

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 ya 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.

### **Anejo de octubre de 2002 a la Memoria de Ordenación del APE 5**

SUBLE. AOD. 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 APEs 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, es por lo que a pesar de su pequeño tamaño, se incluyen en la categoría de Suelo Urbanizable.

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.

**Anejo de octubre de 2002 a la Memoria de Ordenación del APE 54.-  
SUNC. AOR.**

**Descripción:**

Terrenos vacantes de edificación y sin los 4 servicios urbanísticos básicos que se sitúan dentro del perímetro del Suelo Urbano proyectado en la 1ª Revisión (1985) del PGOM de Fene.

Es por esta última razón, la de ser hoy día y según el planeamiento vigente Suelos Urbanos de licencia directa, por la que se incluyen dentro de la Clase de Suelo Urbano aunque, por la ausencia de consolidación urbanizadora o edificatoria, se incluyen en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

**Objetivos:**

Consolidar la urbanización, abrir el viario proyectado en el PGOM, y obtener la cesión de suelo para Parque Público.

**Usos y Tipologías:**

Residencia Unifamiliar Aislada y adosada.

**Observaciones:**

Como objetivo el Plan proyecta la consolidación de esta pequeña bolsa de Suelo Urbano No Consolidado.