

C. MEMORIA DETALLADA DE LA ORDENACIÓN

C.1. PREVISIONES DE CRECIMIENTO Y CAPACIDAD DEL PLAN

C.1.1. LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO

Del análisis de la evolución demográfica del municipio de Ferrol realizado en la Información Urbanística, se concluye que la población municipal tras haber vivido un período de fuerte regresión en la década de los 80, parece haber frenado su caída en el quinquenio 91-96, entrándose en una fase de estancamiento.

La naturaleza de la crisis demográfica afectó también al conjunto del área urbana formada por los municipios de entorno, apreciándose en el quinquenio 91-96 un saldo neto de migraciones interiores dentro del área urbana que apunta un saldo a favor del municipio de Ferrol, lo que permite afirmar que el proceso de descentralización residencial hacia los municipios vecinos se ha visto frenado en lo que va de década.

Con estos antecedentes la evolución esperada de la población del área urbana estará previsiblemente marcada por una situación de estancamiento que podría preceder a una ligera recuperación.

Ante la dificultad de producir una prognosis demográfica basada en un proceso endógeno tan marcado por el impacto de la crisis demográfica derivada de la transformación traumática de la estructura productiva comarcal producida en los años 80, cabe adoptar algunas hipótesis relacionadas con la evolución esperada de la población del conjunto de la provincia imaginando que la ciudad de Ferrol mantuviera el peso relativo que tiene en el conjunto provincial.

Partiendo de las proyecciones demográficas establecidas por el Instituto Galego de Estadística para la provincia de A Coruña, se han desarrollado los siguientes supuestos:

Supuesto de que Ferrol alcance la tasa de crecimiento demográfico provincial prevista.

Población estimada 2006:	83.238 habitantes
Población estimada 2011. Proyección media:	85.748 habitantes

Supuesto de que Ferrol mantenga la tasa de crecimiento provincial prevista y recupere la participación en la población provincial de 1991.

Población estimada 2006:	84.239 habitantes
Población estimada 2011. Proyección media:	86.780 habitantes

La proyección más reciente (2006) ajusta a la baja la proyección media a largo plazo (2011), de hecho aquélla sitúa la población provincial para 2006 por debajo de la previsión realizada en las proyecciones a largo plazo para el año 2001. Quiere esto decir que la estimación indicada para 2011 está suponiendo un escenario optimista de dinamicidad demográfica provincial.

La perspectiva de estancamiento demográfico del municipio en estos supuestos de reincorporación a la, en todo caso débil, dinámica provincial, presenta unos escenarios de redinamización demográfica que parten de una doble condición: el hecho de que la estructura por edades del municipio se sitúa en la media provincial y la aspiración a conseguir fijar la población municipal, todavía no consolidada si atendemos a la evolución más reciente de la población de derecho que ha disminuido unos 500 habitantes entre 1996 y 1998.

Desde el punto de vista de la dinámica del crecimiento urbano, las perspectivas de demanda generada por la evolución demográfica interna seguirían influidas, como en el pasado reciente, por la disminución del tamaño familiar medio. Supuesto que éste siguiera disminuyendo hasta alcanzar los 3 habitantes por vivienda principal (3,2 en 1991), las previsiones de demanda de nueva vivienda generadas por la dinámica demográfica interna oscilarían entre 1.915 y 2.571 viviendas en los próximos 12 años.

A esta demanda se añadiría la generada por la sustitución de viviendas que, supuesta una tasa de sustitución del 1% aplicada a una distribución lineal por edades de las viviendas de más de 30 años, equivale a una tasa de 1,4% anual sobre el parque de dichas edades, unas 210 viviendas/año.

Resultaría así una demanda interna que oscilaría entre 402 y 467 viviendas por año, cifra parecida al número de licencias concedidas en el período de vigencia del Plan que se revisa (416 viv-año). A los efectos de estudio de capacidad del Plan consideraremos la hipótesis máxima: 467 viv-año.

A estas cifras cabría añadir la oferta dirigida a la población urbana comarcal que en el pasado ha dirigido su residencia hacia los municipios vecinos y que pudiera ser polarizada nuevamente por la ciudad central, en el sentido que apuntan los datos sobre migraciones interprovinciales de comienzos de la década.

C.1.2. LA CAPACIDAD DEL PLAN

El conjunto del sistema residencial propuesto en el Plan presenta capacidad suficiente para dar respuesta al crecimiento esperado, más allá de la vigencia programadora del Plan General.

La capacidad estimada del suelo urbano consolidado de la ciudad compacta, vacante e insuficientemente edificado, aplicando la normativa establecida en el presente documento, es superior a 2.700 viviendas en los solares vacantes. El suelo urbano incorporado a la vasta periferia urbana de la ciudad tiene una capacidad teórica de 800 viviendas que, atendiendo a su posición en relación al mercado y a los usos alternativos existentes, minoraremos en un 40% a efectos de cómputo de oferta de suelo, estimando su oferta real en 480 viviendas.

Las áreas de suelo urbano no consolidado correspondientes a ordenaciones especiales y Planes Especiales de Reforma Interior en la ciudad tienen una capacidad adicional de 1.900 viviendas.

Las actuaciones del planeamiento anterior subsistente presentan capacidad para 1.775 viviendas, destacando el polígono de Esteiro con una capacidad de 1.016 viviendas con destino a regímenes de protección pública, incluyendo las parcelas recientemente adjudicadas.

Por tanto el conjunto del suelo urbano y el ya planeado en la ciudad y su periferia presenta capacidad para 6.855 nuevas viviendas.

La capacidad del suelo urbanizable, programado, es de 3.004 viviendas, 2.042 de ellas con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En consecuencia, el techo de capacidad residencial previsto por el Plan General para la ciudad y su periferia se cifra en 9.859 nuevas viviendas. De ellas, el Plan compromete, bien por estar ya urbanizado o en curso de urbanización o porque se programa su planeamiento, gestión o urbanización, la preparación de suelo para 8.802 viviendas.

A ello cabe añadir la capacidad normativa de los núcleos rurales en la zona exterior que asciende a 570 viviendas y la de los planes especiales de reforma interior previstos en los suelos urbanos no consolidados surgidos en los entornos de las playas que ascienden a 240 viviendas.

Adicionalmente resta un amplio suelo rústico común apto para urbanizar que aporta una importante elasticidad a la oferta de suelo de conformidad con las previsiones de la nueva legislación.

Este suelo supone una amplia reserva que podría incorporarse a la programación reforzando y complementando las acciones programadas mediante iniciativas privadas o públicas.

El suelo rústico común apto para urbanizar con uso residencial se puede desglosar en los siguientes tipos:

- Unifamiliar ciudad jardín:
264 Ha con capacidad para 3.960 viviendas.
- Baja densidad:
64 Ha con capacidad para 2.240 viviendas que podrían ascender hasta 2.560 en algún régimen de protección.
- Alta densidad:
27 Ha con capacidad para 1.620 viviendas que podrían ascender a 1.890 en algún régimen de protección.
- Usos mixtos:
45 Ha con capacidad para 1.125 viviendas que podrían llegar a 1.350 de destinarse a viviendas de protección.

El Plan no compromete la programación de este suelo, porque prima la ejecución de unidades integradas de urbanización que completen el suelo urbano, las actuaciones de nueva urbanización en curso de ejecución y los suelos de nueva urbanización que se programan para completar el crecimiento continuo de la ciudad. Con ellos se produce la cobertura básica de la demanda esperada.

Supuesta la secuencia del proceso de: planeamiento-gestión de los mecanismos de distribución de cargas-urbanización-edificación, las determinaciones programadoras del Plan que alcanzan al primer cuatrienio, tienen en perspectiva un horizonte de ocho años para garantizar la plena urbanización de los suelos urbanizables que se incorporan. Se considera, por tanto, que la cobertura temporal de la oferta de suelo que programa el Plan ha de alcanzar al menos para la demanda de 12 años, a fin de que quepan ajustes con

tiempo suficiente como para conseguir poner en el mercado nuevo suelo urbanizado, en la revisión del programa para el segundo cuatrienio, de resultar necesario.

Las previsiones de la demanda de vivienda generada por los factores endógenos (demografía y renovación) ascienden a 5.604 nuevas viviendas en los próximos 12 años.

El suelo programado prevé una oferta de suelo para 8.802 viviendas lo que garantiza capacidad suficiente para absorber el crecimiento con una elasticidad próxima 1,60.

La capacidad del Plan en el suelo urbano directamente edificable de la ciudad y su periferia y en el Polígono de Esteiro en ejecución, asciende a 4.082 viviendas. A ellas se añade el suelo urbano de los núcleos tradicionales con una capacidad para 570 viviendas. Por tanto, aún sin incorporar al mercado el suelo de las áreas de ejecución integral programadas para ser urbanizadas en el primer cuatrienio, alcanzaría a cubrir con holgura la demanda esperada, para el cuatrienio de programa.

La capacidad total del Plan tendrá la siguiente programación:

A la entrada en vigor del Plan existirá oferta de suelo urbanizado para 4.082 nuevas viviendas, ubicadas en suelo urbano y Planes Parciales en ejecución, con la siguiente distribución:

- 2.700 viviendas en solares en la ciudad compacta.
- 366 viviendas en solares de la periferia urbana de la ciudad.
- 1.016 viviendas en el Plan Parcial de Esteiro.
Durante el cuatrienio se gestionarán y urbanizarán áreas programadas de ejecución integral en el suelo urbano no consolidado con capacidad para 843 viviendas.

A la vez se redactará y tramitará el planeamiento de suelo urbanizable para 3.004 viviendas en los Planes Parciales de O Bertón, Sta. Mariña, Ponte das Cabras Norte y O Boial.

Supuesto el cumplimiento de las previsiones de construcción ajustadas a la demanda esperada de 470 viv./año, el siguiente cuatrienio se iniciaría disponiendo de suelo urbanizado para 3.045 viviendas. A él se irá incorporando el suelo que se urbanice en ese período, correspondiente al suelo urbanizable planeado en el primer cuatrienio y que supone 3.004 viviendas.

De tal manera que al concluir el segundo cuatrienio, de cumplirse las previsiones de la demanda esperada de vivienda, se dispondría de suelo urbanizado para 4.169 viviendas al que se añadiría, en su caso, el suelo urbano no consolidado cuya urbanización se pueda programar en su día para el segundo cuatrienio.

Previendo que el complejo proceso de planificación, gestión o adquisición de suelo y urbanización completa de los suelos urbanizables que se programan, no se concluya hasta entrado el segundo cuatrienio, las anteriores cifras garantizan que las decisiones de programación que competen al Plan General (las correspondientes al cuatrienio que sigue a su entrada en vigor) permiten responder con holgura a las previsiones de demanda y suponen un escenario final de suelo urbanizado con capacidad suficiente para abordar sucesivas fases de programación.

C.2. DETERMINACIONES DE ESTRUCTURA

C.2.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

A. Sistema general viario

La revisión de la ordenación del sistema viario territorial constituye una propuesta básica de la revisión del Plan General. Como se ha venido analizando en distintos apartados a la hora de definir los objetivos generales de la ordenación, el proyecto general como elemento de estructura del Plan se centra en la definición acabada y el enriquecimiento con actuaciones complementarias del sistema viario de acceso y reparto al interior del término municipal.

La propuesta contenida en el Avance del II Plan de Carreteras 1992-2000 define la futura Red de Interés General del Estado (RIGE) simplificando notoriamente la Red Arterial prevista en 1978 con la definición de un nuevo eje viario de acceso a la ciudad. Esta decisión junto con la ejecución de accesos y conexiones ha contribuido a clarificar y concretar las nuevas actuaciones a introducir en el Plan y el completamiento del sistema general viario.

1. Nuevos trazados viarios propuestos

Acceso a Ferrol por Fene, Neda y Narón

Con su reciente clasificación como Autopista su trazado es la continuidad del Acceso Norte al Puerto discurrendo en el entorno de Sta. Cecilia. Al interior del T.M. de Ferrol se localizan dos enlaces que son de gran importancia para la configuración de las nuevas relaciones, el nudo de Freixeiro, de acceso al polígono industrial de Río do Pozo en Narón, y el enlace de San Xoán donde arranca el Acceso Norte al Puerto y la variante de S. Xoán.

Acceso Norte al Puerto de Ferrol

De reciente ejecución y próxima entrada en servicio. Su trazado en planta coincide con el establecido en el Plan General de 1984. Sin embargo su topografía se plantea con un criterio finalista, dar servicio al Puerto de Ferrol, lo que ha determinado la necesidad de prever en el entorno actuaciones de cosido y maclaje de las estructuras urbanas colindantes.

Acceso a Río do Pozo

Aunque tangente y exterior al término municipal de Ferrol, esta vía, con arranque en el Nudo de Freixeiro sobre la Autopista de Fene, es de singular importancia en la conformación de la nueva estructura viaria, al introducir la componente norte en las relaciones comarcales y regionales de la ciudad, a través del Corredor de As Pontes, posible receptor de las comunicaciones transcantábricas.

Acceso al Puerto Exterior

Desde el punto de vista del planeamiento municipal se establece un claro objetivo de dotar a esta vía de una clara función territorial que supere un carácter de partida netamente especializado.

En este sentido el Plan General incorpora una traza que reúne las características necesarias para alcanzarlo. Su trazado arranca de la nueva vía de conexión con Río do Pozo, lo que garantiza una correcta relación tanto con las comunicaciones regionales como con los centros de actividad comarcal, y discurre con calzada desdoblada hasta entroncar con el Nudo del Corredor de As Pontes en la Carretera C-646. En este primer tramo se

establece una conexión intermedia con el espacio de actividad al norte de Catabois, en torno a los complejos hospitalarios.

Desde el nudo de As Pontes la sección se reduce a calzada simple con doble carril incorporando carriles para vehículos pesados o de adelantamiento allí donde sea preciso. El siguiente punto de relación territorial, esta vez con el espacio costero y de playas municipal, se produce en la carretera de Covas. Anteriormente se proyecta un encuentro en el valle de Mandiá.

La vía sigue por Mougá, hasta alcanzar el valle de Doniños, que lo atraviesa en viaducto y en donde otro nuevo enlace dota de nueva accesibilidad tanto al propio Doniños como al espacio que media entre Valón y A Cabana.

A partir de este punto la traza se dispone a media ladera, a cota constante, hasta alcanzar O Confurco y desde ahí descender en dirección a la ubicación del futuro Puerto Exterior.

Variante de San Xoán

Constituye un elemento de la Red Arterial en fase de ejecución. Su trazado se ha alterado con respecto al previsto en el Plan General de 1984. Este nuevo vial de San Xoán a Catabois concebido como variante de la carretera de San Xoán define a nivel viario el primer límite de expansión de la ciudad en dirección este, límite que se ve reforzado por las características de su traza, dispuesta con un criterio exclusivamente funcional al margen de cualquier papel vertebrador de crecimientos urbanos.

Variante Catabois-Pazos

Se concibe como una continuación de la variante de San Xoán arrancando en la glorieta de Catabois servirá, en su primer tramo de viario estructurante de futuros cerramientos urbanos entre Catabois y Pazos y como remate de la nueva ampliación del Cementerio de Catabois; en un segundo tramo el nuevo vial se conecta a la carretera de Covas lo que permitirá de forma eficiente aproximar las relaciones de Serantes y Pazos con el área metropolitana, al tiempo que su configuración y su situación define un claro límite de la expansión de la denominada periferia oeste de la ciudad.

Variante Santa Cecilia-Catabois

Se concibe como una vía intermedia, vertebradora de los nuevos desarrollos urbanos entre A Solana, Santa Cecilia y la antigua carretera de San Xoán; y final en la carretera de Catabois, para lo cual aprovecha las oportunidades de relación que le permiten las infraestructuras ya proyectadas, y configurándose como un elemento alternativo en las relaciones Narón-Ferrol al margen de la Carretera de Castilla.

Su sección es de doble calzada, y por su trazado, arrancando en el proyectado parque lineal de Santa Cecilia, debe estar dotada de características ambientales singulares.

Desdoblamiento de la Carretera de Catabois entre O Sino y el Nudo do Vinculeiro

Esta vía netamente urbana se concibe como eje de desarrollo urbano paralelo a la carretera de Catabois, buscando su relación con el resto del sistema viario a través del nudo do Vinculeiro y la intersección con la variante de Santa Cecilia.

Glorieta de Sta. Mariña-Catabois

Concebida como prolongación de la vía Esteiro-Santa Mariña, este vial de carácter netamente urbano servirá de estructurante para futuros nuevos desarrollos en S. Pablo.

Conexión Caranza-A Gándara

Relaciona tanto dos áreas homogéneas consolidadas, una industrial y la otra residencial, como las dos accesibilidades desde Fene. Como actuación singular se establece un nuevo diseño de la intersección con la Avda. das Pías, con un carácter más netamente urbano.

Esta vía debe actuar como soporte de la propuesta de intervención en el Bertón.

2. Tratamiento del viario existente

El resto del viario urbano clasificado por el Plan como de sistema general se mantiene en sus actuales características, con las previsiones de acabado y ampliación que mediante actuaciones puntuales les doten de continuidad y otras acciones de reurbanización y mejora ambiental que mejoren su funcionalidad.

En cuanto al viario de relación territorial el Plan proyecta las mejoras puntuales de su trazado con la propuesta de su integración urbana en cuanto éste discurre a través de núcleos de población (formalización de bordes con la ejecución de aceras, formalización de cruces y encuentros, etc.) así como con la ejecución de pequeñas variantes de trazado en aquellos puntos conflictivos como es el caso de la variante de trazado en Vila da Igrexa de la carretera de Valón-S. Xurxo o la variante en S. Felipe en la carretera A Cabana-San Cristovo-Cariño, continuando las acciones de corrección de trazado que en su día fueron abordadas.

Para todos ellos se define igualmente una sección tipo de calzada como objetivo de futuras actuaciones de urbanización y acondicionamiento que los dote de funcionalidad en todo su recorrido.

3. La clasificación del sistema general viario

Dentro del sistema general viario cabe distinguir aquellas vías que conforman la red de carácter urbano de la de carácter interurbano. A su vez dentro de ellas se distinguen:

1º Red urbana.

- a) Red de Interés General.
- b) Resto de vías del sistema general viario de la ciudad.

2º Red Interurbana.

- a) Red viaria de carácter supramunicipal. Vías tipo I.
- b) Red de carreteras del término municipal. Vías tipo II.

A continuación se listan cada una de ellas indicando sus características de trazado, longitud y sección propuesta por el Plan General.

RED URBANA

Red de Interés General

Denominación	Longitud (Km)	Características
Acceso a Ferrol por Fene, Neda y Narón	1,50	Doble calzada con doble carril y mediana central
Acceso Norte al Puerto de Ferrol	3,95	Doble calzada con doble carril y mediana central
Avda. A Gándara - San Xoán	2,20	Doble calzada con doble carril y mediana central
Ponte das Pías (N-651)	-	Doble calzada con doble carril
Avda. das Pías (N-651)	2,20	Doble calzada con doble carril y mediana central
Total Km.	9,85	

Resto de vías del Sistema General Viario de la Ciudad

Denominación	Longitud (Km)	Características
Cinturón Sur (Avda. del Mar)	2,00	Doble calzada con doble carril y mediana central
Conexión Caranza-A Gándara	0,65	Doble calzada con doble carril y mediana central
Avda. das Telleiras	0,75	Doble calzada con doble carril y mediana central
Carretera da Trincheira	1,45	Calzada con cuatro carriles
Avda. de Esteiro	0,95	Doble calzada con doble carril y mediana central
Cantón-Irmandiños-Puerto	1,50	Sección variable, doble carril (7 metros)
Carretera baja del Puerto	0,90	Doble carril (7 metros)
Vía distribuidora de Canido	1,80	Calzada de doble carril (8 metros)
Avda. do Rei-Avda. de Vigo	1,10	Calzada de doble carril (7 metros)
Esteiro-Sta. Mariña	1,35	Sección variable (calzada 6-7 metros)
Glorieta Sta. Mariña-Catabois	0,65	Calzada de doble carril (8 metros)
Desdoblamiento O Sino-Vinculeiro	1,85	Calzada de doble carril (8 metros)
Carretera Residencia-S. Pedro Leixa	1,20	Calzada de doble carril (8 metros)
Total Km.	16,15	

RED INTERURBANA

Red viaria de carácter supramunicipal. Vías tipo I

Denominación	Longitud (Km)	Características
Vial Freixeiro - Río do Pozo	0,00	Doble calzada de doble carril y mediana central (1)
Acceso al Puerto Exterior (TM Narón-AC-646)	2,40	Doble calzada de doble carril y mediana central
Acceso al Puerto Exterior(AC-646-Prt.Exterior)	12,50	Calzada doble carril y carril vehiculos lentos (7-11 m)
Carretera AC-641 Carretera de Castilla	2,10	Calzada doble carril y aparcamientos laterales (travesía)
Carretera AC-646 Carretera de Catabois	4,90	Calzada doble carril y aparcamientos laterales (travesía)
Corredor Ferrol-As Pontes (CR.GL-1)	0,50	Calzada doble carril y vías lentas.
Total Km.	22,40	

(1) De desarrollo en su totalidad en el T.M. de Narón.

Red de Carreteras del Término Municipal. Vías Tipo II

Denominación	Longitud (Km)	Características
Ferrol Covas	10,10	Calzada doble carril (7 m). Parte en travesía
Covas-S. Xurxo	3,90	Calzada doble carril (7 m)
Enlace ACP-3606 (Cova-Praia do Vilar)	0,65	Calzada doble carril y aparcamientos laterales
ACP-3607 Valón-S. Xurxo	5,20	Calzada doble carril (6 m) (1)
ACP-3608 Feria del Dos en Serantes-GI.Valón.	2,40	Calzada doble carril (7 m). Parte en travesía
ACP-3609 Corales-A Malata	1,60	Calzada doble carril (7 m). Parte en travesía
ACP-3612 Aneiros-A Cabana	2,20	Calzada doble carril (7 m). Travesía
De Valón al vial de acceso al Puerto Exterior	0,85	Calzada doble carril (7 m)
Carretera de A Malata	0,95	Calzada doble carril y aparcamientos laterales
A Cabana-S. Cristovo-Cariño-Confurco	8,75	Calzada variable (sección 3, 5-5 m) (2)
Variante de San Xoán	1,55	Doble calzada con doble carril y mediana central
Variante Sta. Cecilia-Catabois	2,45	Calzada doble carril (8-12 metros)
Variante Catabois-Pazos	1,50	Calzada doble carril (8-12 metros)
Total Km.	9,85	

(1) Incluye variante de Vila da Igrexa entre el Km 4,50 y el Km 5,20.

(2) Incluye variante de S. Felipe entre el Km 2,45 y el Km 4,0.

Complementariamente a las propuestas de ordenación del sistema viario se propone completar el actual sistema de aparcamientos subterráneos existente o su ejecución que conforman los aparcamientos de la Pza. de Armas, Cantón, Inferniño y los actuales en ejecución del Nuevo Mercado y de la Residencia, a los que se añadirán las nuevas áreas destinadas por el Plan a la implantación de nuevos aparcamientos (públicos, ya sea en espacios públicos existentes, o asociados a la ejecución de Áreas de Ejecución Integral: Pza. de España, Estación (AEI-11), Casal dos Ovos (AEI-25) y S. Xoán (AEI-10).

A estas propuestas habrá que añadir el aumento de plazas que resulten de la remodelación del aparcamiento de la Pza. de Armas y aquéllas nuevas áreas que puedan surgir del desarrollo de otras Áreas de Ejecución o de los suelos urbanizables, además de la posibilidad de implantación de nuevas áreas de aparcamiento público vinculadas a la red viaria y espacios públicos, en las condiciones que se regulan normativamente.

B. Sistema de comunicación y transportes

En lo que respecta al sistema de comunicaciones y transporte, líneas y estaciones de ferrocarril y estación de autobuses, las previsiones de ordenación del Plan General se dirigen principalmente a la delimitación de un ámbito de ordenación del sistema general de comunicaciones y transportes que abarca no sólo el espacio ocupado por las estaciones, sino igualmente el ámbito ocupado por las vías, elementos funcionales y los taludes y espacios de reserva.

La nueva ordenación contempla la ejecución de una nueva terminal de viajeros desplazando la existente, lo que permitirá la ampliación del espacio de recepción y la reordenación de los accesos a la misma. La delimitación que se contempla en la nueva ordenación para la nueva terminal ferroviaria tiene carácter orientativo ya que la ordenación definitiva dependerá en todo caso de lo que determinen los estudios de viabilidad de la actuación.

La ordenación del Plan General recoge igualmente, en función de las previsiones de desdoblamiento de la vía de la línea de FEVE entre Ferrol y Xubia, las ampliaciones de reservas y correcciones del trazado en la zona de Sta. Cecilia, así como la previsión de implantación de un nuevo apeadero en San Xoán.

C. La zona portuaria

El importante desarrollo que el puerto comercial de Ferrol ha experimentado en los últimos años, básicamente motivado por el tráfico carbonero, determina la necesidad de incluir en las determinaciones del Plan General, aquellas actuaciones o propuestas administrativas que se han ido produciendo.

La primera determinación de planeamiento se produce en aplicación del art. 18 de la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que expresa la necesidad de articular la coordinación de las administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario determinando para ello que los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben clasificar la zona de servicio de los puertos estatales como sistema general portuario. La extensa franja costera ocupada por la zona de servicio del puerto de Ferrol en el término municipal de Ferrol, aprobada definitivamente por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes de fecha 25-3-1993, se divide físicamente en tres ámbitos continuos: el ámbito del Cabo Prioriño, la Ensenada de A Malata (donde se ubica el puerto comercial) y la Ensenada y Costa de Caranza.

A continuación se relacionan los deslindes en que se divide la zona de servicio del Puerto de Ferrol en el T.M. de Ferrol.

- | | |
|--|-------------------|
| - Desde A Graña a Punta Promontoiro. | O.M. de 11.02.77. |
| - Entre Punta Promontoiro y Peninsular Maderera. | O.M. de 20.02.67. |
| - Compañía Peninsular Maderera, S.A. | O.M. de 04.11.60. |
| - Tramo de costa en la Ensenada da Malata. | O.M. de 04.11.60. |
| - Antigua zona de servicio del Puerto. | O.M. de 10.12.65. |
| - As Telleiras. Ensenada de Caranza. | O.M. de 05.04.74. |
| - Tramo de costa de A Ensenada de Caranza. | O.M. de 24.02.69. |
| - Tramo de costa en A Ensenada de Caranza. | O.M. de 13.03.73. |
| - Tramo de costa en O Montón. | O.M. de 31.07.68. |
| - Entre Cabo Prioriño Chico y Punta Viñas. | O.M. de 25.03.93. |

En segundo lugar, se ha tenido en cuenta la ordenación de los usos portuarios y de la zona de servicio que recoge el Plan de Utilización del Espacio Portuario del Puerto y Ría de Ferrol, aprobado definitivamente por Orden del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente de 27 de diciembre de 1995.

En tercer lugar, se ha tenido en cuenta en la ordenación las previsiones de crecimiento del tráfico portuario contenidas en las conclusiones de Previsión de Tráfico Portuario años 1999-2003 y en el Estudio de Implantación del Puerto Exterior de la Ría de Ferrol donde se contemplan las previsiones de crecimiento en el periodo 2005-2020.

El índice de crecimiento estimado en ambos estudios sitúa el volumen total de mercancías en un corto plazo (2000-2005) en torno a los 4.000.000 de toneladas, volumen que ascendería en un largo plazo (2015-2020) hasta las 5,7 ó 9,5 millones de toneladas, frente al tráfico de 3.281.000 toneladas del año 1997 según datos de la Memoria Anual de la Autoridad Portuaria de Ferrol S. Ciprián.

De confirmarse estas previsiones de crecimiento del tráfico portuario, que deberán ser avaladas por la evolución del mismo en los próximos años y por la confirmación de nuevas implantaciones que garanticen este ritmo de crecimiento, se podría llegar a agotar la capacidad de almacenaje del actual puerto comercial en momentos de tráficos punta. Es por ello que la Autoridad Portuaria de Ferrol San Ciprián estudia la posibilidad de implantación del Puerto Exterior de la ría de Ferrol, cuyos estudios iniciales de valoración del potencial comercial y de viabilidad económica para su construcción ya han sido realizados, conviniendo su localización entre Prioriño Chico y Punta Viñas y previendo su desarrollo en dos fases, con la ejecución de cantiles de 800 m lineales y 325.000 m² de superficie de apoyo en la primera fase hasta alcanzar los 1.600 metros lineales de muelle y 600.000 m² de superficie de apoyo en su segunda fase.

En previsión de la realización del Puerto Exterior, el Plan General ha establecido un ámbito de Reserva Portuaria en Prioriño, colindante con la zona de servicio, con objeto de poder albergar en ella las instalaciones y servicios dependientes de dicho Puerto Exterior.

En cuanto a los restantes ámbitos ocupados por la zona de servicio el Plan General los ha clasificado como Sistema General Portuario; aun cuando, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el Plan de Utilización del Espacio Portuario, la ejecución del Planeamiento de Desarrollo del Plan General ya aprobado (Plan Especial de A Malata y Plan Especial de A Cabana) y la redacción de parte de la Autoridad Portuaria, de un proyecto de Rehabilitación Ambiental del Borde Marítimo en Caranza, se han podido concretar más detalladamente en el Plan General las determinaciones de ordenación de parte de los ámbitos ocupados por la zona de servicio, estableciendo para ellos el uso como equipamiento o zonas verdes públicas, determinaciones que se han extendido a algunas

zonas del área central del Puerto, en seguimiento de la política de apertura de espacios a la utilización y disfrute ciudadano iniciada hace unos años por la Autoridad Portuaria de Ferrol S. Ciprián.

C.2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

A. Abastecimiento de agua

Como ya se ha apuntado en la Información Urbanística la aducción principal de Ferrol proveniente del embalse de As Forcadas tiene una capacidad máxima de 1.110 l/sg y transporta el agua hasta la Estación de Tratamiento (ETAP) de Catabois (que presenta una capacidad aproximada similar, entre 800-1.000 l/sg), desde donde se abastece no sólo al municipio de Ferrol sino igualmente a los vecinos de Fene, Neda, Narón, Ares y Mugar dos (aun cuando en alguno de ellos coexiste con otras aducciones complementarias).

Atendiendo a la población existente en la comarca, aproximadamente 150.000 habitantes incluyendo el municipio de Ferrol, y a una superficie de suelo industrial cercana a las 500 Ha (incluyendo el suelo existente y las previsiones de ampliación contempladas en el Plan General Municipal, así como las dos grandes áreas industriales de Río do Pozo, en Narón y Vilar do Colo, en Fene), se analiza la futura demanda de agua.

Para consumos urbanos, considerando integrados en ellos los terciarios y docentes que propone el Plan, puede adoptarse la hipótesis de una dotación de 300 litros por habitante y día, cuantía futura del lado de la seguridad.

La demanda industrial puede estimarse con un estándar de 0,5 litros por segundo y hectárea bruta.

La demanda conjunta máxima será:

150.000 hab. x 300 l/h/d = 521 l/sg \simeq	45.000 m ³ /día
520 Ha x 0,5 l/sg/h = 250 l/sg \simeq	21.600 m ³ /día
Demanda total = 771 l/sg \simeq	76.600 m ³ /día

Esta demanda equivale a una dotación unitaria cercana a 510 litros/habitante/día para la población actual suficientemente holgada aun para las cotas de crecimiento esperado en el horizonte del Plan.

Adoptada recientemente la decisión de delegar la gestión de suministro de agua a la población, es de suponer que paulatinamente se avanzará en la racionalización del elevado consumo actual. En todo caso será necesario, y esto constituye la primera propuesta del Plan General, realizar un detallado **Inventario del Estado y Deficiencias de la Red**.

En cuanto al sistema arterial y redes de distribución hay que realizar las siguientes consideraciones:

- La existencia en Ferrol de dos depósitos principales, Catabois y O Sino, con capacidades similares (los de Sta. Marina y A Bailadora se consideran como apoyo de las redes de distribución) pero con altimetrías diferentes, provoca excesivas diferencias de presión en el abastecimiento domiciliario.
- Por otro lado la confusa jerarquía de la red aumenta los problemas del servicio, dado que ámbitos de cotas bajas reciben agua con presión alta mientras que ámbitos de cotas elevadas se suministran en presión baja.

Por lo tanto la siguiente propuesta del Plan General, enlazada directamente con la anterior, es la de redactar un **Plan Director de Abastecimiento**, que con el objetivo de adecuar el abastecimiento a las previsiones del Plan General aborde:

- . La reestructuración de las zonas de abastecimiento diferenciales, según los intervalos de presión deseables.
- . La definición de distintos sistemas arteriales abastecidos por los diferentes depósitos, así como la jerarquía de las conducciones.
- . La adecuación de las conducciones existentes a cada uno de los sistemas evaluando las actuaciones a realizar (ampliación de conducciones, sistemas de conexión entre ellas, etc.).

Con objeto de pormenorizar las propuestas se definen en el Plan General a nivel de esquema los dos Sistemas Arteriales que se consideran necesarios para el suministro de agua:

- El de **Alta Presión** que se sirve desde los depósitos de Catabois partiendo de la Arteria de Φ 700 que en la actualidad desciende hasta Canido. Se propone la creación de un anillo de este sistema arterial circundando el barrio de Canido y la parte alta de A Magdalena ascendiendo paralelo a la vía del Ferrocarril y el Acceso norte (por el nuevo viario que se proyecta realizar en el suelo urbanizable) hasta entroncar en la carretera de S. Juan con la arteria que abastece al municipio de Fene. Se proyecta la posibilidad de creación de un subanillo con la implantación de una arteria a lo largo de la Avda. do Rei.

- El sistema arterial de **Media Presión** que se compone de distintos macromallas que parten de los depósitos de O Sino rodeando la ciudad por sus cotas bajas con la creación de un anillo de borde que rodee Canido, A Magdalena, Esteiro, Telleiras, Caranza y A Gándara, reutilizando en la medida de lo posible las conducciones existentes. La creación de diferentes anillos en Sta. Marina-A Magdalena, Avda. do Rei-Avda. de Vigo, Caranza-Bertón-Ensanche-O Sino y O Sino-Pza. de España; garantizará el adecuado nivel de cobertura del servicio.

El mantenimiento de las conducciones que tanto en alta presión como en Media presión abastecen a los municipios de Fene y Narón completa el esquema de los sistemas arteriales.

Conviene indicar que la superposición de diferentes arterias en tramos de su recorrido responde a la clarificación de los distintos sistemas arteriales propuestos, aunque podrán ser simplificados, en su ejecución, con la implantación de las consiguientes válvulas reductoras para la conexión de las conducciones de ambos sistemas arteriales.

Por último, el Plan Director de Abastecimiento deberá plantear un programa de renovación e implantación de las nuevas conducciones que constituyen la **Red Principal de Distribución**, de forma que ésta se adapte al nuevo concepto de servicio que supone el abastecimiento de dos sistemas arteriales de reparto y se pueda completar el corrector mallado de la red.

En todo caso y atendiendo principalmente a los nuevos crecimientos proyectados por el Plan, se recoge en el plano de ordenación el esquema de trazado de las nuevas conducciones de la red principal de distribución, así como el completamiento de alguna de las existentes para configurar un primer esquema de mallado de la red.

En cuanto a la distribución de agua a los ámbitos territoriales del municipio conviene realizar las siguientes consideraciones:

- En primer lugar habrá que evaluar la conveniencia o necesidad de ampliación del depósito de A Bailadora, de 3.500 m³ de capacidad, que puede resultar escaso si se generalizan las conexiones en los núcleos territoriales y si su utilización excede de la comúnmente establecida para el servicio doméstico (consumo y aseo) y se emplea para otros usos (riego, llenado de piscinas, etc.).

- El cálculo de la demanda de los núcleos territoriales se realiza en la hipótesis más conservadora aplicándole un consumo medio de unos 900 l/viv/día al conjunto total de viviendas (de los datos indicados en la Información Urbanística se concluye la existencia de un colchón de viviendas no habituales que se ocupan en períodos vacacionales).

La demanda para las aproximadamente 4.500 viviendas a las que abastecería la red de distribución de los ámbitos territoriales, en las hipótesis de crecimiento del Plan sería:

$$4.500 \text{ viv.} \times 900 \text{ l/viv/día} = 4.050 \text{ m}^3/\text{día}$$

Lo que arroja un déficit aproximado de 500 m³ en la capacidad del depósito, déficit que puede ser absorbido eventualmente por la capacidad de la aducción que suministra agua al depósito, que es aproximadamente de 100 l/sg, lo que permite un llenado más rápido.

- En cuanto a las conducciones que conforman la Red Principal de Distribución de agua a los agregados territoriales, se recogen en el Plan aquellas actuaciones que deberán ser abordadas para el completamiento o refuerzo de anillos con objeto de garantizar el servicio en previsión de la aparición de averías.
- Por último se contempla en el Plan el trazado de una conducción de abastecimiento al futuro Puerto Exterior, conducción que se contempla como complementaria de un servicio autónomo del que sin duda deberá disponer la futura instalación y que en todo caso deberá ser estudiada con detalle con la implantación del propio Puerto.

B. Saneamiento y depuración

Toda vez que ya ha sido abordada y está prácticamente rematada la ejecución del Colector General de Margen Narón-Ferrol, (del que tan sólo falta abordar las conexiones de algunos colectores principales), resta todavía por ejecutar la Estación Depuradora, así como la impulsión y los colectores de llegada a la misma.

Adoptada recientemente por parte de la Corporación Municipal la decisión de implantación de la E.D.A.R. en los terrenos de la Punta de Caneliñas, en las proximidades de la futura ubicación del Puerto Exterior, conviene realizar dos consideraciones:

- En primer lugar si bien la ubicación decidida se considera más adecuada desde el punto de vista territorial y medioambiental al situarse al exterior de la ría, frente a las anteriores ubicaciones consideradas (Ensenada de A Malata, terrenos de O Vispón, muelle Fernández Ladreda,...), resultará evidentemente más costosa en cuanto a la inversión a realizar (mayor longitud de colectores y potencia del bombeo a ejecutar), así como en cuanto al coste de mantenimiento y consumo del bombeo. A este respecto resulta clarificador el Informe sobre Consideraciones Económicas sobre las diferentes ubicaciones estudiadas para la E.D.A.R. de Ferrol recientemente realizado. Por último indicar que se está realizando por parte de la Confederación Hidrográfica del Norte, por encargo del Ministerio de Medio Ambiente un completo estudio para analizar la viabilidad de la implantación de la EDAR en la Punta Caneliñas.
- En segundo lugar, apuntar que si bien la decisión de implantar la EDAR en la Punta Caneliñas no afecta al esquema de saneamiento definido, y en gran parte ejecutado, para la ciudad y su periferia, si modifica conceptualmente el definido para los núcleos y agregados del ámbito territorial; a este respecto el esquema definido para la denominada Red de Saneamiento de la Zona Rural 2ª Fase (la 1ª Fase se corresponde a la periferia de la ciudad) prevé la implantación de una depuradora situada en la ladera del monte San Xurxo que se consideraba el centro de equilibrio de la zona rural. Parece lógico que una vez adoptada la decisión de ubicar la EDAR de Ferrol al exterior de la ría se unifique el punto de vertido para todo el ámbito municipal, procediendo a adaptar el esquema definido para el denominado Saneamiento de la Zona Rural, adaptación que deberá ser acomodada al grado de ejecución de la red.

Estas dos consideraciones apuntadas son la base para la primera propuesta del Plan General, la realización de un **Plan de Saneamiento y Vertidos** en el que se aborden las siguientes actuaciones:

Por un lado la elaboración de un **Estudio para la Implantación de la EDAR** que incluiría igualmente la ejecución de la Estación Elevadora, la impulsión y los colectores de conexión. A este respecto el Plan General propone, a nivel de esquema el trazado de las conducciones de impulsión y el colector de conexión en la EDAR, así como la localización de la Estación Elevadora en A Malata y de la futura EDAR, esquema que deberá ser ajustado con la redacción del citado Estudio.

Por otro lado será necesario realizar un **Estudio de Adaptación de la Red de Saneamiento de la Zona Rural** para su conexión a la futura EDAR estableciendo el punto de conexión con el colector de la EDAR y las modificaciones a ejecutar en la red existente o proyectada para conducir los efluentes hacia ese nuevo punto de conexión.

A este respecto la propuesta contenida en el Plan General supone la reutilización parcial de la red existente o proyectada modificando los bombeos de Doniños-Praia y Doniños-Lagoa, así como la ejecución de un nuevo Bombeo General del Saneamiento Territorial en Doniños-Paredes. La viabilidad de este propuesta, que deberá ser analizada y contrastada en el citado Estudio de Adaptación, dependerá evidentemente de la ubicación del punto de conexión al colector de la EDAR.

Definidos los colectores principales de la red de saneamiento, tanto a nivel del saneamiento territorial como del de la ciudad y su periferia, (el Plan General jerarquiza la red a partir de su grado de importancia y nivel de servicio) deberá redactarse un **Plan de Colectores Primarios de Ferrol** en el que se establezcan a partir de un exhaustivo diagnóstico del estado y mantenimiento de la red, las actuaciones a realizar para su adecuación (necesidad de ampliar secciones, ampliación del ámbito de servicio, adecuación de los caudales a la capacidad del Colector General, ejecución de nuevos colectores para la red de pluviales, rediseñando aliviaderos, etc.).

En particular, el Plan de Colectores deberá contemplar, entre otras, las siguientes cuestiones:

- Consideración de las capacidades del Colector General y de los actuales encauzamientos, como condicionantes de los Colectores Primarios.
- Adecuación de los Colectores Primarios de A Malata y del noroccidental de la ciudad, para su dimensionado adecuado y conexión al futuro Colector General.

- Creación de Colectores Urbanos de Pluviales (o reconversión de existentes a pluviales, creando nuevos de fecales) y potenciación de redes separativas, tanto en nuevos desarrollos, como en reurbanizaciones de zonas existentes.
- Programación de Proyectos de Acondicionamiento y Mejora de la Red de Alcantarillado.
- Estudio de readaptación o nueva creación de Aliviaderos, así como estudios sobre posibles Tanques de Tormentas. Estudio de sus impactos en la Ría.
- Análisis de los Vertidos Industriales y redacción del correspondiente Reglamento normativo para su conexión a las redes municipales. Posibles predepuraciones.
- Estudios de Autodepuración de la Ría, tanto para la situación actual como para su evolución tras la puesta en servicio de la Depuradora, procurando el equilibrio biológico de aquélla.
- Planteamiento de posibles reutilizaciones de efluentes ya tratados, pese a que la elevada pluviometría y la facilidad de obtención de caudales naturales dificultará su posible rentabilidad.

Dentro del Plan General se identifican unas primeras actuaciones puntuales de **Conexión de los Colectores Primarios** que requieren un estudio pormenorizado, alguna de las cuales se encuentra actualmente en fase de resolución.

Al margen del desarrollo del Plan de Colectores Primarios, el Plan General establece la conveniencia de ejecutar nuevos colectores primarios o secundarios, o ampliar los existentes para dar servicio a los nuevos desarrollos previstos.

Adicionalmente a estas propuestas el Plan de Colectores deberá establecer las directrices para la ejecución de los colectores principales a fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones de zonas ecológicamente valorables y con delicado equilibrio, evitando la alteración de cauces de ríos y zonas húmedas. En este sentido la propuesta de Adaptación de la Red de Saneamiento de la Zona Rural recoge en los planos de saneamiento la modificación de bombeos y colectores proyectados, y en parte ejecutados, con objeto de minorar la afección sobre espacios de tanta relevancia como el brañal y dunas de S. Xurxo o la Laguna de Doniños.

C. Residuos sólidos

Como ya se ha comentado en la Información Urbanística el municipio de Ferrol se ha integrado en el Plan de Residuos de SOGAMA, lo que en un futuro próximo supondrá la desaparición del vertedero de Mougá. Sólo se precisará por tanto, como elemento infraestructural propiamente dicho, una Estación de Transferencia, para cuya localización se barajan varias alternativas que en todo caso se sitúan en un principio en el Municipio de Narón (Polígono Industrial de Río do Pozo, Polígono Industrial de A Gándara, etc.).

En cuanto a la adecuada eliminación de los Residuos Sólidos Inertes, sobre todo las Tierras y Escombros, se plantea en el Plan General, con objeto de evitar la aparición de vertederos incontrolados y graves impactos ambientales y paisajísticos, la conveniencia de establecer una localización destinada a Vertedero de Residuos Inertes, para la que se propone la cantera denominada del Murallón en la ladera del monte Reizas, localización que se propone en todo caso con objeto de la recuperación y regeneración del espacio deteriorado de la antigua cantera.

En todo caso, deberá realizarse con carácter previo a su utilización como vertedero el pertinente estudio en el que se establezcan las condiciones exigibles para su utilización:

- Determinación del tipo de residuos admisibles con su reglamentación.
- Determinación del control exigible para garantizar el equilibrio ambiental y ecológico del entorno (control hidrológico, geológico, etc.) y determinación de las medidas correctoras para evitar el impacto ambiental.
- Inventario de empresas con residuos "verdes" o inertes a las que se les permita el vertido, o en todo caso establecimiento de medidas que garanticen el control de la utilización del vertedero.
- Establecimiento de las medidas y actuaciones tendentes a la recuperación ambiental del vertedero.
- Establecimiento de las condiciones de gestión del vertedero.

D. Electricidad

Esta infraestructura, de gestión privada, se caracteriza por su razonable adecuación a las demandas de los usuarios. Por otro lado los escasos problemas que presenta esta infraestructura eléctrica están siendo resueltos en el Programa de Renovación de la Red de Media Tensión que está siendo abordado por FENOSA con las actuaciones de subterrneización que están en curso (alguna de ellas ya ha sido abordada) y que a continuación se relacionan:

ACCIONES DE SUBTERRANEIZACIÓN Y/O MEJORA DE LA RED DE MEDIA TENSIÓN

Nº ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN	AÑO
1	SUBESTACIÓN STA. MARIÑA-RAPOSEIRO	1998-99
2	RAPOSEIRO-CAMPO DE FÚTBOL	1998-99
3	RAPOSEIRO-SAN ROSENDO	1998-99
4	OBRAS DE PUERTO 1- CRISTO	1998-99
1	SUBES.STA. MARIÑA-MAROLA	1998-99
3	MAROLA-SAN ROSENDO	1998-99
5	SANTA MARIÑA - INSUA	1996-97
6	SAN ROSENDO - CRISTO	1996-97
9	CARDOSAS - MURALLA	1998-99
10	PIÑÓN - SIMAGO	1996-97
21	SANTA MARIÑA - SIMAGO- CRISTO	1996-97
14	ESTACIÓN - POPULAR	1998-99
15	SINDICATOS - JOSÉ ANTONIO	1998-99
17	SANTA MARIÑA - SAN AMARO - MERCADO	1996-97
18	INSTITUTO - BALLESTER	1998-99
19	BALLESTER - TRAVESÍA DE VIGO	1998-99
20	ESTEIRO 12 - PUNTA CARANZA	1998-99
21	ESTEIRO 1 - SAN AMARO	1998-99
22	SAN AMARO - CRISTO	1998-99
23	M. MONFERO - SANTA COMBA	1998-99
27	SÁNCHEZ CALVIÑO - INSTITUTO	1998-99

Nº ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN	AÑO
25	ESTEIRO 11 - CARANZA 2	1998-99
26	CARANZA 4 - C.R. GÁNDARA	1998-99
26	CARANZA 8 - C.R. GÁNDARA	1998-99
27	SANTA MARIÑA - GÁNDARA - INFERNIÑO	1997-98
30	SUB STA. MARIÑA - RÍO LÉREZ	1998-99
31	RÍO LÉREZ - CALLE PERBES	1998-99
32	CALLE RETORTA - CURROS ENRÍQUEZ	1998-99
33	CURROS ENRÍQUEZ - LOUREIRO	1998-99
34	VV. OBISPO - C.R. GÁNDARA	1998-99
35	SUB STA. MARIÑA - VIVIENDAS MARINA 1	1997-98
36	VIVIENDAS . MARINA - ALTO DEL CASTAÑO	1998-99
37	ALTO DEL CASTAÑO - SOLANA	1998-99
38	PREFABRICADOS - RESIDENCIA	1998-99
39	PREFABRICADOS - HOSPITAL MARINA	1998-99
	INTERRUPTORES TELECONTROL C.R.	
	INTERRUPTORES TELECONTROL C.T.	

Por otro lado, el Plan General propone la subterrneización de las dos líneas de alimentación de 132 Kv que penetran en el municipio:

- En primer lugar la subterrneización de la línea de alimentación que desde la subestación de Cornido abastece a la de Santa Marina. Esta actuación que lamentablemente no pudo ser abordada con motivo de la ejecución de las obras del Acceso Norte resulta necesaria para el correcto desarrollo de importantes áreas de suelo urbano o urbanizable.
- En segundo lugar se propone la subterrneización de la línea que a lo largo de la costa de Caranza alimenta a la Bazán. Para ella, y enmarcado en la Recuperación del Frente Costero de Caranza, se contempla en estos momentos incluida en el Proyecto de Rehabilitación Ambiental del borde Marítimo de la Ría de Ferrol, la subterrneización del primer tramo del tendido actual, entre el Montón y la zona de As Telleiras.

En cuanto a la red de Baja Tensión de esta infraestructura, así como la telefonía, se propone la redacción de un Plan de subterrneización de Cableados Aéreos de Ferrol, que coordinado con las actuaciones de renovación de otros servicios aborde la progresiva subterrneización, logrando la desaparición de impactos visuales y funcionales, en particular en los ámbitos del Casco Vello y A Magdalena.

E. Gas

Estando en ejecución, de acuerdo con el Proyecto de Suministro de Gas ciudad, la implantación de la conducción principal de distribución (red primaria) proyectada en Media Presión B, así como parte de los ramales de distribución y acometida (red secundaria), proyectados en Media Presión A; se asume desde el Plan General el Proyecto que realiza Gas Galicia, lo que permitirá en un futuro próximo la conexión de las redes existentes que dan servicio a Esteiro, Caranza y A Gándara, así como la recuperación para nuevos usos de las áreas de suelo destinadas a albergar las instalaciones y depósitos.

F. Telefonía

La adecuación del servicio no precisa de especiales acciones, salvo las que se deriven de la progresiva subterrneización y ampliación del ámbito de acción de esta infraestructura.

El Plan General propone el completamiento de esta infraestructura y su subterrneización, sobre todo vinculada a las áreas donde se proyectan nuevos desarrollos de crecimiento urbano.

En cuanto a los tendidos aéreos y acometidas domiciliarias de esta infraestructura, así como la de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado, se propone la redacción de un Plan de Subterrneización de Cableados Aéreos de Ferrol, que coordinado con las actuaciones de renovación de otros servicios aborde la progresiva subterrneización, logrando la desaparición de impactos visuales y funcionales, en particular en los ámbitos del Ferrol Vello y A Magdalena.

G. Urbanización

Los déficit existentes de urbanización en determinadas áreas, tanto centrales como periféricas, recomiendan la realización de un Programa de Reurbanización que, coordinado con los planes de renovación infraestructurales y las restantes acciones que se proponen en el tejido urbano, adecuan la calidad superficial y subterránea del espacio público a los niveles de servicio deseables.

Sería conveniente que se abordara, por parte de los servicios técnicos municipales una Normalización de los Elementos Constructivos para las Obras de Urbanización que abarcara, además de los criterios de elección, dimensiones y materiales de los distintos elementos que conforman la urbanización, aquellas invariantes que se consideren necesarias para la disposición de servicios, dimensionado de aceras, establecimiento de secciones tipo, disposición de arbolado y amueblamiento, etc.; con objeto de definir un estándar de mínima calidad en las obras de urbanización.

C.2.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

De las fases anteriores de elaboración de la Revisión del Plan General se puede concluir que, en líneas generales, las previsiones contenidas en el Plan que ahora se revisa, en lo tocante al establecimiento de las reservas de equipamientos y zonas libres, son adecuadas para atender no sólo las demandas actuales, sino las futuras que se deriven del crecimiento de la ciudad. Efectivamente uno de los objetivos del Plan General de 1984 era alcanzar un adecuado estándar de equipamiento.

La Revisión del Plan propone nuevos usos dotacionales que contribuyen a la organización funcional de las áreas de equipamiento completando las dotaciones existentes en las áreas residenciales y teniendo en cuenta su ámbito de influencia y servicio así como la relación con los restantes usos existentes.

Las actuaciones propuestas en materia de equipamientos garantizan un adecuado servicio a las demandas de la población residente en el municipio y configuran una oferta equilibrada en cantidad y diversidad de usos.

Se programa el incremento de las dotaciones de primer nivel y ámbito de servicio local, ampliando, completando y diversificando sus usos.

Se propone la compatibilidad de usos de zona verde y parque urbano con instalaciones deportivas, lo que permitirá ampliar la capacidad de atracción de los mismos y potenciar su uso social.

Comprobado el alto grado de ejecución de nuevas dotaciones de carácter docente (se han ejecutado cinco nuevos centros de los siete propuestos) se aborda la reordenación de la oferta existente de acuerdo con la actual legislación educativa y las variaciones demográficas experimentadas en los últimos años.

Se amplía la oferta de uso universitario a través de nuevas reservas destinadas al mismo, y próximas a la ya existente en Esteiro.

Se consolida un extenso sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público que potencian las singulares condiciones cualitativas del municipio desde el punto de vista territorial.

A continuación se describen las propuestas del Plan General respecto del sistema de espacios libres y zonas verdes públicas y del equipamiento comunitario.

A. Sistema de espacios libres y zonas verdes públicas

Como se comentaba en el Documento de Información Urbanística al referirse al nivel de ejecución del sistema de espacios libres y zonas verdes, en el período de vigencia del Plan se ha conseguido duplicar el estándar inicial hasta llegar a los aproximadamente 4,3 m² por habitante existentes en la actualidad para el sistema general.

Las propuestas del Plan incrementan notablemente el sistema de espacios libres y zonas verdes y proporcionan una redistribución espacial que contribuye a equilibrar la oferta para distintas zonas del municipio.

El Plan propone aumentar la oferta actual de zonas verdes con actuaciones que suponen 112 hectáreas más que se destinan a estos usos y elevar la oferta final en el término municipal a 159 Ha. De ellas 124 Ha corresponden a los parques y zonas verdes de sistema general.

Las nuevas actuaciones del sistema general de espacios libres y zonas verdes se dirigen a tres áreas bien diferenciadas; en primer lugar a la puesta en valor de los grandes espacios y usos medioambientales de la costa y playa, con las propuestas de ordenación y de dotación de servicios de la Playa de Doniños, la del parque recreativo y deportivo de As Cabazas o la del entorno del Castillo de San Felipe. En segundo lugar, y en una línea similar se proyecta la creación del Parque Comarcal de Santa Cecilia-Río Freixeiro, colindante con el nuevo acceso al Polígono de Río do Pozo y al municipio de Narón. Por último la tercera de las zonas es la que se refiere al Parque Territorial del Chamorro, en donde se propone incorporar este singular espacio al disfrute comarcal.

Junto a estas propuestas dirigidas a la recuperación de espacios y usos medioambientales, se enmarcan otras de carácter netamente urbano, tendentes al mantenimiento y ampliación de la reserva de espacios libres previstas en el Plan General y que se concretan en las siguientes:

- . Mantenimiento de las reservas del Parque y Cuadro de Esteiro y del Parque y Jardines del Montón.
- . Acondicionamiento de los bordes costeros de Caranza, A Malata y A Cabana.
- . Creación del Parque Urbano de Sta. Mariña y San Pablo.

- . Ampliación y consolidación del Parque Lineal del río Sardiña.
- . Acabado del Parque del Ensanche.

En el sistema local de verde, el conjunto de las nuevas actuaciones propuestas en el Plan incrementa su superficie en 18 Ha, que se añaden al existente que actualmente es de 14 Ha, pasando a ocupar el verde local un total de 32 Ha.

En conjunto las propuestas referentes al sistema de espacios libres superan los 18 m² por habitante para la población prevista al horizonte del Plan (hipótesis máxima para 2011: 86.780 hab.), que en el caso del sistema general es de más de 14 m² por habitante.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.

1. Sistema general.

Dotaciones existentes.

Nombre	Superficie	Nº
Parque Torrente Ballester	22.600	PU.1
Parque Urbano de Punta Promontorio	82.000	PU.2
Parque Reina Sofía	20.000	PU.3
Parque Litoral de A Malata	12.200	PU.4
Pza. do Inferniño	6.725	ZV.1
Pza. de Porta Nova	8.800	ZL.1
Paseo Litoral de A Cabana	22.500	PU.5
Jardines de la Ranita, del Muelle y Puerto de Ferrol	59.100	ZV.2
Paseo y jardines de Herrera	4.680	ZV.3
Cantón de Molins y Avenida de Suances	16.300	ZV.4
Jardines de Elduayen	5.000	ZV.5
Parque Lineal de Río Sardiña	25.400	PU.6
Parque Costero de Caranza	73.000	PU.7
Parque Urbano A Malata	29.400	PU.13
Parque Urbano de As Pías	35.900	PU.16
TOTAL SISTEMA GENERAL DE VERDE EXISTENTE	353.605	

Dotaciones propuestas

Nombre	Superficie	Nº
Parque Territorial y Recreativo do Chamorro	200.000	PU.8
Parque Lineal de Santa Cecilia	64.000	PU.9
Parque Urbano de Catabois	15.000	PU.10
Parque Urbano de Santa Mariña	43.000	PU.11
Parque Urbano en Puente de las Cabras	18.377	PU.12
Parque Urbano del Ensanche. Las Ánimas	9.885	PU.14
Parque de Esteiro	20.385	PU.15
Parque de Avenida das Pías	40.000	PU.16
Parque del Castillo de San Felipe	27.400	PU.17
Parque en el Monte Comunal de As Cabazas	200.000	PU.18
Parque de la Playa de Doniños	90.000	PU.19
Ampliación Parque Lineal de Río Sardiña	32.600	PU.6
Ampliación Parque Urbano de A Malata	5.200	PU.13
Parque Lineal del Ensanche	12.000	PU.20
Jardines de la Carretera del Puerto	30.700	ZV.6
Zona Verde de O Montón	69.200	ZV.7
Cuadro de Esteiro	15.493	ZV.8
TOTAL SISTEMA GENERAL DE VERDE PROPUESTO	893.240	

2. SISTEMA LOCAL

Dotaciones existentes.

Nombre	Superficie	Nº
Parque del Baluarte de Canido	5.680	V-1
Pza. Ultramar	1.900	V-2
Pza. Prolongación de la calle Venezuela	1.720	V-3
Pza. de Sevilla	9.700	V-4
Baluarte de San Juan	2.100	V-5
Jardines de la calle Breogán	1.200	V-6
Campo de San Roque	750	V-7
Pza. de San Francisco	475	V-8
Pza. del Marqués de Amboage	6.800	V-9
Jardines de acceso al Arsenal	3.500	V-10
Jardines de la Calle Taxonera	2.700	V-11
Zona Verde Manzana 18	1.620	V-12
Pza. de la calle Vila do Conde Caranza	10.500	V-13
Pza. de la Calle García Sabell	2.750	V-14
Campo de Fiestas de Outeiro	9.000	V-15
Pza. de Sánchez de Aguilera	1.000	V-16
Pza. de Caranza	3.750	V-17
Área de Juegos de Sta. Cecilia	2.900	ZL-2
Jardines de Santa Mariña	2.350	ZL-3
Pza. Rosalía de Castro	2.000	ZL-4
Pza. de la Iglesia y área de juegos de San Juan	1.350	ZL-5
Jardines Avenida da Gándara	1.260	ZL-6
Jardines de la calle Pintor Pérez Villaamil	1.634	ZL-7
Pza. calle Sartaña	500	ZL-8
Pza. calle Cuba	1.300	ZL-9
Pza. de la calle Ponzos	280	ZL-10
Jardines de la calle Real Alta	2.640	ZL-11
Jardines de la urbanización Mirador de la Ría	900	ZL-12
Pza. de Armas	1.775	ZL-13
Pza. calle España	600	ZL-14
Pza. calle España Avenida de Vigo	900	ZL-15
Pza. calle España calle Pascual Veiga	500	ZL-16
Pza. calle Espoz y Mina	850	ZL-17
Pza. de la calle Telleiras	1.900	ZL-18
Rotonda Manzana 19	900	ZL-19
Atrio de la Iglesia de Caranza	320	ZL-20
Área ajardinada local vecinal O Castelo	200	ZL-21
Jardín del Puerto de A Graña	1.200	ZL-22
Campo de San Francisco	1.040	ZL-23
Paseo del Túnel	3.960	ZL-24
Pza. y jardines de las Angustias	2.280	ZL-26
Área de juegos calle España	1.200	ZL-27
Área de juegos calle Fernando VI	1.200	ZL-28
Pza. de la calle San Roque	1.650	ZL-29
Zona libre Manzana 18	440	ZL-30
Pza. de la calle San Roque y Ánimas	1.000	ZL-31
Jardines de la Casa del Patín	800	ZL-32
Pza. de A Graña	880	ZL-33
Jardines de A Graña	640	ZL-34
Pza. Vella	2.580	ZL-35
Zona libre de San Felipe	500	ZL-36

Nombre	Superficie	Nº
Área ajardinada de la zona deportiva de parroquia de Esmelle	450	ZL-37
Campo de fiestas de Mandiá	9.600	ZL-39
Zona libre de Valón	250	ZL-40
Zona libre en Outeiro	100	ZL-41
Zona libre de Fontá	700	ZL-42
Zona libre en Mandiá	200	ZL-43
Zona libre en Vila da Igrexa	1.100	ZL-44
Zona libre en San Cristovo	300	ZL-45
Pza. calle Navegantes	600	ZL-51
Jardines de la carretera de Catabois	400	ZL-65
Jardines de la carretera de Catabois 2	300	ZL-66
Zona libre c/Juan Cárdena	1.900	ZL-85
Zona libre c/Luis Requeséns	1.200	ZL-86
Zona libre Avda. Armada Española	1.200	ZL-87
Zona libre c/Padre Feijoo	1.900	ZL-88
Zona libre c/Sao Paulo 1	1.100	ZL-89
Zona libre c/Sao Paulo 2	1.400	ZL-90
Pza. c/José Fontenla	1.800	ZL-93
Pza. c/Quintanilla Martínez	2.200	ZL-94
Pza. c/Quintanilla Martínez esquina c/Vila do Conde	2.850	ZL-95
TOTAL VERDE LOCAL EXISTENTE	139.234	

Dotaciones propuestas

Nombre	Superficie	Nº
Zona verde cementerio de Catabois	6.600	V-18
Zona verde de Los Molinos de Viladóniga	1.400	V-19
Zona verde calle Bruquetas	9.000	V-20
Zona recreativa de Serantes	3.600	V-21
Zona verde de Catabois	4.000	V-22
Zona verde de Valón	3.200	V-23
Pza. de Casal dos Ovos	3.300	V-24
Zona verde del Ensanche calle Río Xubia	6.200	V-25
Parque Lineal Ensanche-Puente de las Cabras	4.375	V-26
Zona verde carretera de Castilla-Avenida da Gándara	5.000	V-27
Pza. y zona verde en Ensanche A Inferniño PERI Avda. La Paz	5.000	V-28
Jardines de la Trinchera	4.180	V-29
Parque calle Navegantes	6.440	V-30
Zona verde Fenya	1.150	V-31
Pza. Calle Pardiñas-Calle Alegre	1.837	V-32
Jardines del Hospital de la Caridad.	1.600	V-33
Zona verde Canido-San Tirso	2.930	V-34
Pza. en Avda. de Esteiro 1	1.600	V-35
Pza. en Avda. de Esteiro 2	1.600	V-36
Pza. en Avda. de Esteiro 3	1.600	V-37
Pza. en Avda. de Esteiro 4	1.120	V-38
Jardines de Hispania	1.000	V-39
Jardines de la calle Baterías	150	V-40
Zona verde calle Enrique Granados	3.250	V-41
Zona verde en O Vilar	5.600	V-42
Zona verde en Pedreira	2.000	V-43
Ampliación Pza. Sánchez de Aguilera	400	V-16
Ampliación Pza. de Caranza	2.250	V-17
Paseo Fluvial de Pazos	8.800	V-44
Zona Verde en Tra-lo Outeiro	14.500	V-45
Zona Libre Castro 1	180	ZL-46
Zona Libre Castro 2	250	ZL-47
Zona Libre en Pazos	500	ZL-48
Zona Libre en R/Anduriña	1.130	ZL-49
Pza. en Viladóniga	250	ZL-50
Zona Libre en Serantes	450	ZL-52
Zona Libre de San Pablo 1	1.325	ZL-53
Zona Libre de San Pablo 2	300	ZL-54
Zona Libre de Pena Abeleira	500	ZL-55
Zona Libre de Barca de Arriba	300	ZL-56
Jardines en Xoane	3.560	ZL-57
Zona Libre en Casal dos Ovos	1.350	ZL-58
Jardines de Montinho	880	ZL-59
Jardines de Porta de Neira	2.080	ZL-60
Pza. de San Juan	4.670	ZL-61
Jardines Avenida da Gándara	865	ZL-62
Pza. de la Estación	3.950	ZL-63
Pza. de Intendencia	1.720	ZL-64
Pza. del Palco de Ánimas	600	ZL-67

Nombre	Superficie	Nº
Jardines calle Venezuela	1.890	ZL-68
Jardines de O Bertón	630	ZL-69
Zona libre de A Gándara	800	ZL-70
Jardines entre A Cabana y A Graña	1.900	ZL-71
Pza. detrás de la Urbanización Mirador de la Ria	720	ZL-72
Pza. Calle Tierra	480	ZL-73
Zona libre calle Rubalcava-Almendra	1.063	ZL-74
Zonas libres en la urbanización Mirador de la Ria.	1.800	ZL-75
Zonas libres en la prolongación de la c/Poeta Pérez Parallé	1.100	ZL-76
Zona libre Residencia de Ancianos Mi Casa	1.150	ZL-77
Zona libre prolongación de la calle Doctor Fleming	440	ZL-78
Zona libre calle Poeta Pérez Parallé-calle Molino de Viento	900	ZL-79
Pza. calle Alegre	300	ZL-80
Pza. de Canido, c/Alegre-c/Tierra	870	ZL-81
Jardines del Parque de Automóviles	2.000	ZL-82
Zona libre calle Telleiras-Calle H	450	ZL-83
Zona libre Avda. Cuco Ruiz	1.800	ZL-84
Zona libre en O Carballo	280	ZL-91
Jardines de la calle Carlos III	1.000	ZL-92
Jardines en A Graña	400	ZL-96
Pza. calle Enrique Granados	6.000	ZL-97
Zona libre calle Huertas	1.000	ZL-98
Zona libre de Fontá 2	2.000	ZL-99
Zona libre en O Vilar	250	ZL-100
Zona libre Papoi Regueiro de Auga. Marmancón	800	ZL-102
Zona libre en Fontela	1.300	ZL-103
Zona libre en Bustelo	1.150	ZL-104
Zona libre en Vila da Igrexa 2	400	ZL-106
Zona libre en Vila da Igrexa 3	300	ZL-107
Zona libre en Vila da Area	350	ZL-108
Zona libre en Vila da Area 2	200	ZL-109
Zona libre en Catabois	848	ZL-110
Zona libre detrás del Baluarte del Rey	2.800	ZL-111
Zona libre en Fontá 3	300	ZL-113
Zona libre en Fontemaior. Doniños	450	ZL-114
Zona libre en Chá da Mariña	140	ZL-115
Zona libre en PERI de Tra-lo Outeiro	2.200	ZL-116
Ampliación zona libre en Valón	650	ZL-40
Ampliación zona libre en Outeiro	100	ZL-41
Ampliación zona libre en Fontá	800	ZL-42
Ampliación zona libre en Mandiá	250	ZL-43
Ampliación zona libre en Vila da Igrexa	1.400	ZL-44
Ampliación zona libre en San Cristovo	150	ZL-45
TOTAL VERDE LOCAL PROPUESTO	179.475	

B. Sistema de equipamiento comunitario

De lo apuntado en la Información Urbanística en cuanto al grado de ejecución de las distintas dotaciones previstas, tanto en lo tocante al total ejecutado, como a la distribución espacial de las distintas dotaciones, se confirma una suficiencia dotacional en términos generales, que presenta estados deficitarios en cuanto al equipamiento sanitario de atención primaria, el equipamiento asistencial (sobre todo en lo tocante a guarderías) y algunos aspectos concretos respecto a los equipamientos socio-culturales, mejorados notablemente en los niveles territoriales y con déficit en los barrios. Se observa la necesidad de abordar una completa reordenación de los equipamientos docentes, no tanto en lo que afecta a su distribución espacial, sino en cuanto a los aspectos superficiales, adaptándolas a la nueva modulación que se deriva de la reforma educativa.

En las nuevas propuestas de equipamiento comunitario, que incrementan y equilibran la distribución espacial de las dotaciones municipales, se ha establecido el criterio de dotar de flexibilidad a las reservas de equipamiento para adecuar progresivamente las mismas al programa de necesidades que el desarrollo urbanístico municipal demande, a corto y medio plazo, lo que les proporciona un potencial de calidad y funcionalidad.

Con estos criterios, y en la línea de mantener e incrementar las reservas dotacionales previstas, se proponen las siguientes actuaciones:

- Incrementar el equipamiento sanitario municipal con la consolidación del Hospital Novoa Santos como apoyo al Hospital General y el mantenimiento de la reserva de centros de asistencia primaria en los distintos barrios y unidades homogéneas, que se podrán incrementar con la flexibilidad que la calificación de reserva de equipamiento introduce. En el caso del Barrio de A Magdalena, el Plan Especial establecerá la reserva en concreto a través de la aplicación de la legislación de patrimonio.
- Reordenar la oferta de equipamiento docente de acuerdo con la actual legislación educativa y las variaciones demográficas experimentadas en los últimos años, y ello tanto en enseñanza primaria como secundaria. De igual modo se refuerzan los usos universitarios con la ampliación de las actuales instalaciones de Esteiro tanto en el Cuartel de Dolores como en la actuación de Reforma Interior del Cuartel de Sánchez de Aguilera, consolidando así su localización en el área central de la ciudad.
- Ajustar la oferta de equipamiento asistencial destinado a preescolar y tercera edad. En el primero de los casos se produce de manera drástica, a tenor de la escasa demanda existente y de la reforma abordada en el sistema educativo con la que se escolarizan niños a partir de los tres años de edad. En cuanto al destinado a la tercera edad se

mantienen e incluso elevan las reservas previstas, complementándose con la flexibilidad de usos que establece la normativa.

- Consolidar la reserva de equipamiento sociocultural con la ubicación del Auditorium Municipal en la costa de Caranza y el nuevo uso asignado al Baluarte del Infante en la Avda. do Rei. Por otra parte las reservas se verán incrementadas con la incorporación a través del Plan Especial de A Magdalena de algún edificio para uso sociocultural al amparo de lo establecido en la Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Ampliación y diversificación del equipamiento deportivo mediante actuaciones complementarias en las zonas verdes con una extensión amplia que admitan la compatibilización de ambos usos recreativos y de ocio.
- Mantener, para la dotación de Cementerio, la ampliación ya propuesta en el Plan General.

Las propuestas del Plan incrementan el sistema de equipamiento comunitario en 684.900 m² y proporcionan una distribución espacial que equilibra la oferta actual de equipamiento a la vez que se completan áreas dotacionales con otros usos, cumpliendo los objetivos de reequipamiento y diversificación de los mismos.

Este incremento supone un aumento superior al 59% respecto del conjunto del equipamiento actual que pasa a ocupar 183 Ha con un estándar final de 21,1 m² por habitante para la población prevista al horizonte del Plan.

La composición entre el equipamiento existente y el propuesto por el Plan confirma que los esfuerzos se han repartido por igual en el equipamiento de carácter local, y el generado, con un 15% de incremento en ambos produciendo una mayor diversificación de usos.

El suelo destinado a sistemas generales se incrementa en 59,16 Ha, pasando a ocupar un total de 130,30 Ha, el sistema local de equipamiento se amplía en 9,33 Ha, pasando a ocupar un total de 53,46 Ha.

El modo de distribución de los equipamientos por sistema y tipos de dotaciones confirma que la propuesta del Plan cumple el doble objetivo de diversificar usos e incrementar dotaciones deficitarias. Con el criterio de equipar la demanda futura desde una situación de suficiencia y flexibilidad que permita adecuar la oferta dotacional a las necesidades que surjan en el desarrollo municipal, se reservan 2,0 Ha de suelo destinado a equipamientos públicos que acogerán los usos demandados sin una calificación previa que hipoteque futuras actuaciones.

La propuesta dotacional del Plan garantiza una oferta de equipamiento, extensa, con elevados estándares de servicio, diversificada en uso y distribuidos especialmente en función de las concentraciones residenciales posibilitando un equipamiento próximo, suficiente y variado para el conjunto de la población municipal actual y para la población esperada al horizonte del Plan.

DISTRIBUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS POR SISTEMA Y TIPO

1. Sistema general

Tipo de equipamiento	Existente Ha	Propuesto Ha	Incremento %	Total Ha	%
Docente	13,99	8,60	61,47	22,59	17,33
Deportivo	17,09	40,54	237,21	57,63	44,33
Administrativo	1,59	-	-	1,59	1,22
Socio-cultural	0,51	5,22	1.023,52	5,73	4,40
Sanitario	17,96	-	-	17,96	13,78
Asistencial	7,61	-	-	7,61	5,84
Servicios urbanos	5,94	-	-	5,94	4,55
Cementerios	6,45	4,80	74,42	11,25	8,55
TOTAL	71,14	59,16	83,16	130,30	100,00

2. Sistema local

Tipo de equipamiento	Existente Ha	Propuesto Ha	Incremento %	Total Ha	%
Docente	18,00	2.900	1,15	18990	35,44
Deportivo	13,13	1,16	8,83	14,29	27,08
Administrativo	0,40	0,14	35,00	0,54	1,02
Socio-cultural	1,94	0,94	48,45	2,88	5,46
Sanitario	0,55	0,38	69,00	0,93	1,76
Asistencial	2,48	1,47	60,74	3,90	7,39
Religioso	5,00	-	-	5,00	8,28
Cementerios	1,38	-	-	1,38	2,62
Reservas	-	5,94	-	5,24	9,93
Servicios urbanos	0,53	-	-	0,53	1,02
TOTAL	44,43	10,03	21,41	53,46	100,00

LISTADO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE. SISTEMA GENERAL

Tipo equipamiento	Dotación	Titularidad	Superf.	Nº
DOCENTE	Centro Educación Secundaria R.Vidal Torre	Pública	11.250	DOC-1
	Escuela de Náutica	Pública	13.300	DOC-2
	Escuela de Ingeniería Técnica Naval	Pública	11.000	DOC-3
	Centro de Formación Empresarial	Pública	7.500	DOC-4
	Centro de Formación Integrada (INEM)	Pública	8.500	DOC-5
	Instituto Mixto de Canido	Pública	5.100	DOC-6
	Instituto de E.M. Concepción Arenal	Pública	10.625	DOC-7
	Instituto Politécnico Marqués de Suanes	Pública	10.500	DOC-8
	Instituto de Bachillerato Sofia Casanova	Pública	11.200	DOC-9
	Antiguo Hospital de San Carlos-Esteiro	Pública	31.600	DOC-10
	Colegio Isaac Avda. Mac Mahón y Centro de E.S. Saturnino Montoja	Pública	11.400	DOC-11
	Centro de Formación Ocupacional INEM	Pública	8.000	DOC-12
	Instituto Carballo Calero	Pública	8.450	DOC-45
	Instituto E.M. C/Castelao de Caranza	Pública	13.630	DOC-46
DEPORTIVO	Estadio Municipal de A Malata	Pública	52.920	DEP-1
	Pabellón de las Ánimas	Pública	2.000	DEP-2
	Pistas Deportivas del Inferniño	Pública	1.400	DEP-3
	Escuelas Deportivas de A Gándara	Pública	32.000	DEP-4
	Parque Deportivo de Caranza	Pública	36.000	DEP-5
	Zona Deportiva de A Malata	Pública	46.800	DEP-6
ADMINISTRATIVO	Cuartel de la Policía Municipal	Pública	1.900	AD-1
	Palacio de Justicia	Pública	830	AD-2
	Nuevos Juzgados	Pública	700	AD-3
	Policía Nacional	Pública	210	AD-4
	Ayuntamiento	Pública	2.220	AD-5
	Policía Nacional	Pública	1.870	AD-6
	Comandancia de Marina	Pública	390	AD-7
	Autoridad Portuaria	Pública	690	AD-8
	Capitanía General	Pública	6.800	AD-9
	Oficinas del Puerto	Pública	320	AD-10
SOCIO-CULTURAL	Socio cultural del Inferniño	Pública	640	SC-1
	Centro Cultural e Xuvenil H. da Caridade	Pública	2.500	SC-2
	Teatro Jofre	Pública	1.260	SC-3
	Biblioteca Casa do Patín	Pública	310	SC-4
	Sala de Exposiciones del Puerto	Pública	450	SC-5
SANITARIO	Centro Hospitalario Novoa Santos	Pública	39.600	S-1
	Hospital General	Pública	35.000	S-2
	Hospital de Marina	Pública	54.000	S-3
	Casa del Mar	Pública	3.250	S-4
	Hospital General de Caranza	Pública	27.400	S-5
	Aspanaes	Pública	20.400	S-6
ASISTENCIAL	Centro de Educación Especial J. Quintanilla	Pública	14.400	AS-1
	Centro de Educación Especial	Pública	25.500	AS-2
	Casa Cuna	Pública	3.800	AS-3
	Residencia de Pensionistas de Caranza	Pública	29.200	AS-4
	Centro de Drogodependientes de Confurco	Pública	3.250	AS-5
SERVICIOS URBANOS	Centro Comercial del Inferniño	Pública	640	SU-1
	Mercado Central	Pública	6.800	SU-2
	Feria de Muestras	Pública	52.000	SU-3
CEMENTERIOS	Municipal de Catabois	Pública	64.500	CM-1

LISTADO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE. SISTEMA LOCAL

Tipo de equipamiento	Dotación	Titularidad	Superf.	Nº	
DOCENTE	Centro de Educación Primaria de Pazos	Pública	9.200	DOC-14	
	Centro de Educación Primaria E. López	Pública	10.000	DOC-15	
	Colegio Chaborré Calé	Pública	2.800	DOC-16	
	Centro docente de Campo de Chao	Pública	12.275	DOC-17	
	Colexio de A Laxe Valón	Pública	8.900	DOC-18	
	Centro docente Valle Inclán	Privada	4.200	DOC-19	
	Colegio Juan de Lángara	Pública	17.170	DOC-20	
	Colegio de las Madres Mercedarias	Privada	5.625	DOC-21	
	Colegio Ponzos	Pública	6.770	DOC-22	
	Colegio Reyes Católicos	Pública	10.000	DOC-23	
	Colegio Cristo Rey	Privada	2.100	DOC-24	
	Colegio Compañía de María	Privada	7.000	DOC-25	
	Colegio Nacional Ibáñez Martín	Pública	3.250	DOC-26	
	Escuela Oficial de Idiomas	Pública	1.200	DOC-27	
	Centro Sta. María de Caranza, Educación de Adultos INGABAD	Pública	8.450	DOC-28	
	Colegio Santa Juana Lestonac	Privada	13.200	DOC-29	
	Colegio Público Ferrol Vello	Pública	4.260	DOC-30	
	Colegio Jesús Maestro	Privada	1.400	DOC-31	
	Colegio Tirso de Molina	Privada	830	DOC-32	
	Conservatorio	Pública	850	DOC-33	
	Colegio Público de Esteiro	Pública	5.200	DOC-34	
	Colegio Manuel Masdiás	Pública	15.400	DOC-35	
	Colegio La Salle	Privada	12.800	DOC-36	
	Colegio de Doniños	Pública	2.450	DOC-37	
	Colegio de Covas	Pública	4.400	DOC-38	
	Escuela Nacional A Pedreira	Pública	850	DOC-39	
	Escuela de Esmelle	Pública	800	DOC-40	
	Colegio Dafonte Santiago Apóstol	Privada	8.800	DOC-41	
	Preescolar Vilela	Pública	300	DOC-42	
	Colegio A Mariña	Pública	1.000	DOC-43	
	DEPORTIVO	Club de Campo	Privada	67.000	DEP-7
		Campo de Deportes de Serantes	Pública	13.450	DEP-8
		Pistas Deportivas de San Pablo	Pública	2.700	DEP-9
Pista Deportiva de A Cabana		Pública	1.350	DEP-10	
Campo y Pista Deportiva de Brión		Pública	3.200	DEP-11	
Polideportivo Tirso de Molina		Privada	3.365	DEP-12	
Club de Tenis		Privada	7.770	DEP-13	
Polidep. de La Armada. Av. Mac Mahón		Pública	14.000	DEP-14	
Pista Deportiva de San Felipe		Pública	1.200	DEP-15	
Pista y Campo de Deportes del Colegio en Doniños.		Pública	1.000	DEP-17	
Pista Deportiva de Outeiro		Pública	1.000	DEP-17	
Pista Deportiva de Esmelle		Pública	2.000	DEP-18	
Campo de Fútbol en O Seixo		Pública	45.600	DEP-19	
Campo de Fútbol de Mandiá		Pública	10.400	DEP-20	
Pista Deportiva A Mariña		Pública	2.000	DEP-21	
Calle Sartaña		Pública	1.000	DEP-22	

Tipo de equipamiento	Dotación	Titularidad	Superf.	Nº
ADMINISTRATIVO	Telefónica	Privada	900	AD-11
	Cámara de Comercio	Privada	230	AD-12
	Organizaciones Sindicales	Pública	725	AD-13
	Delegación de Hacienda	Pública	240	AD-14
	Tesorería de la Seguridad Social	Pública	450	AD-15
	Correos y Telégrafos	Pública	1.150	AD-16
	Aduanas	Pública	320	AD-17
SOCIO-CULTURAL	Centro Social de Viladóniga	Pública	780	SC-7
	Local Vecinal y Esc.Taller de Sta. Cecilia	Pública	600	SC-8
	Centro Social de Serantes	Pública	550	SC-9
	Biblioteca de Valón	Pública	300	SC-10
	Local Vecinal de Valón	Pública	1.600	SC-11
	Centro Social de Santa Marina	Pública	2.300	SC-12
	Local Vecinal de A Cabana	Pública	200	SC-13
	Asociación de Vecinos de Brión	Pública	600	SC-14
	Asociación Rosalía de Castro	Pública	300	SC-15
	Casa Museo Francisco Franco	Privada	85	SC-16
	Centro Sociocultural del Banco de España	Pública	930	SC-17
	Centro Social de Caranza	Pública	2.700	SC-18
	Local Vecinal O Castelo	Pública	225	SC-19
	Local Vecinal de San Felipe	Pública	150	SC-20
	Local Vecinal de Doniños	Pública	1.360	SC-21
	Cooperativa de Productores del Campo	Privada	3.000	SC-22
	Local Social de Esmelle	Pública	200	SC-23
	Asociación de Vecinos de Marmancón	Pública	2.250	SC-24
	Local Social Vilela	Pública	300	SC-25
	Local Social A Mariña	Pública	1.000	SC-26
SANITARIO	Centro de Salud de Serantes	Pública	400	S-7
	Ambulatorio de la Pza. de España	Pública	1.200	S-8
	Centro de la Cruz Roja	Pública	750	S-9
	Centro de Salud de Caranza	Pública	3.200	S-10
ASISTENCIAL	Guardería Municipal de Catabois	Pública	3.000	AS-6
	Centro de Educación Infantil de Sta.Mariña	Pública	4.200	AS-7
	Hogar Virgen del Carmen	Privada	5.525	AS-8
	Residencia de Ancianos Mi Casa	Privada	8.700	AS-9
	Residencia Juvenil Padre Sarmiento	Pública	2.100	AS-10
	Cocina Económica	Pública	450	AS-11
	Centro de día rúa Real Alta	Pública	300	AS-12
Centro de Acogida de Mujeres	Pública	600	AS-22	
RELIGIOSO	Iglesia de Santa Cecilia	Privada	900	R-1
	Iglesia Nueva de Santa Cecilia	Privada	1.800	R-2
	Iglesia Parroquial de Serantes	Privada	2.300	R-3
	Iglesia de San Pablo	Privada	1.500	R-4
	Centro Parroquial de Santa Marina	Privada	4.400	R-5
	Iglesia Parroquial de San Juan	Privada	240	R-6
	Iglesia de San Antonio da Cabana	Privada	1.100	R-7
	Iglesia da Cabana	Privada	190	R-8
	Iglesia de Nuestra Señora del Rosario	Privada	800	R-9
	Iglesia de San Rosendo	Privada	3.075	R-10
	Iglesia de Nuestra Señora del Carmen	Privada	700	R-11
	Iglesia Nuestra Señora del Pilar	Privada	5.600	R-12
	Iglesia de Caranza	Privada	250	R-13
	Iglesia Parroquial de Santa María de Brión	Privada	1.300	R-14
	Iglesia Parroquial de Santa Rosa de Viterbo	Privada	890	R-15
	Domus Ecclesiae	Privada	4.100	R-16
	Iglesia Nuestra Señora del Socorro	Privada	500	R-17
	Iglesia Nuestra Señora de los Dolores	Privada	700	R-18

Tipo de equipamiento	Dotación	Titularidad	Superf.	Nº
RELIGIOSO	Iglesia de San Francisco y Capilla de la Orden Tercera	Privada	1.850	R-19
	Iglesia de San Julián	Privada	2.280	R-20
	Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias	Privada	315	R-21
	Capilla de San Amaro	Privada	200	R-22
	Iglesia de A Graña	Privada	200	R-23
	Ermitea Santa María de Caranza	Pública	800	R-24
	Iglesia de San Román de Doniños	Privada	2.750	R-25
	Iglesia Nueva de San Martiño de Covas	Privada	2.100	R-26
	Iglesia Vieja de San Martiño de Covas	Privada	900	R-27
	Ermitea de Santa Comba	Privada	100	R-28
	Iglesia de San Xoán de Esmelle	Privada	2.200	R-29
	Iglesia de San Pedro de Marmancón	Privada	980	R-30
	Iglesia de San Pedro de Leixa	Privada	1.500	R-31
	Iglesia de Santa Uxía de Mandiá	Privada	1.750	R-32
	Iglesia de San Xurxo da Mariña	Privada	750	R-33
	Ermitea de Chamorro	Privada	600	R-34
Capilla de S. Cristovo	Privada	200	R-35	
CEMENTERIO	Cementerio Parroquial de Santa Cecilia	Privada	5.200	CM-2
	Cementerio Parroquial de Serantes	Privada	5.700	CM-3
	Cementerio Parroquial de Brión	Privada	1.700	CM-4
	Cementerio Parroquial de Doniños	Privada	2.250	CM-5
	Cementerio Parroquial de Covas	Privada	1.900	CM-6
	Cementerio Parroquial de Esmelle	Privada	600	CM-7
	Cementerio Parroquial de Mandiá	Privada	1.200	CM-8
	Cementerio Parroquial da Mariña	Privada	1.250	CM-9
SERVICIOS URBANOS	Mercado de Recimil	Pública	1.800	SU-4
	Mercado de Caranza	Pública	3.500	SU-5

LISTADO DE EQUIPAMIENTO PROPUESTO. SISTEMA GENERAL

Tipo de equipamiento	Dotación	Titularidad	Superf.	Nº
DOCENTE	Sánchez de Aguilera Cuartel Dolores	Pública	36.000	DOC-44
		Pública	50.000	DOC-45
DEPORTIVO	Ampliación A Malata Deportivo As Cabanas	Pública	2.400	DEP-6
		Privado	403.000	DEP-26
SOCIO-CULTURAL	Auditorio Municipal Centro Cultural Balaarte del Rey Centro Cultural Castillo S. Felipe	Pública	14.300	SC-27
		Pública	19.200	SC-35
		Pública	18.700	SC-36
CEMENTERIOS	Ampliación Catabois	Pública	48.000	CM-1

LISTADO DE EQUIPAMIENTO PROPUESTO. SISTEMA LOCAL

Tipo de equipamiento	Dotación	Titularidad	Superf.	Nº
DOCENTE	Ampliación Instituto Concepción Arenal	Pública	2.900	DOC-7
DEPORTIVO	Pista Deportiva en Xoane Parcela E2 Esteiro Deportivo Doniños	Pública	1.650	DEP-23
		Pública	6.000	DEP-24
		Pública	4.000	DEP-25
ADMINISTRATIVO	Administrativo en Esteiro Parcela 9C de Esteiro	Pública	500	AD-18
		Pública	900	AD-19
SOCIO-CULTURAL	Centro Vecinal de Pousada	Pública	2.500	SC-28
	Socio-cultural calle México	Pública	550	SC-29
	Equipamiento socio-cultural del Bertón	Pública	550	SC-30
	Reserva de equipamiento Asociación de Vecinos Canido-Fenya.	Pública	150	SC-31
	Socio-cultural de Esteiro	Pública	50	SC-32
	Socio-cultural calle Castelao	Privada	2.610	SC-33
	Socio-cultural calle Pedro Carvajal	Pública	2.800	SC-34
SANITARIO	Unidad Sanitaria calle México	Pública	1.000	S-11
	Unidad Sanitaria Urbanización Larlasa	Pública	1.800	S-12
	Unidad Sanitaria Local de Caranza	Pública	960	S-13
ASISTENCIAL	Guardería calle México	Pública	2.200	AS-13
	Centro de Ancianos calle Sánchez Calviño	Pública	1.960	AS-14
	Guardería calle Venezuela	Pública	900	AS-15
	Guardería calle Ramón y Cajal	Pública	3.560	AS-16
	Residencia de Ancianos de Esteiro	Pública	1.150	AS-17
	Guardería calle Juan de Austria	Pública	1.875	AS-18
	Guardería calle Cuco Ruiz	Pública	800	AS-19
	Preescolar c/ Pío V a c/ Juan de Austria	Pública	1.350	AS-20
	Preescolar calle Ejército Español	Pública	2.000	AS-21
RESERVA MULTIUSO	Reserva Multiuso de Santa Cecilia	Pública	16.800	RE-1
	Reserva de Pousada	Pública	2.500	RE-2
	Reserva equipamiento de Catabois	Pública	1.000	RE-3
	Reserva equipamiento de Casal dos Ovos	Pública	965	RE-4
	Reserva equipamiento de San Pablo	Pública	875	RE-5
	Reserva equipamiento en Xoane	Pública	480	RE-6
	Reserva equipamiento en Santa Marina 1	Pública	1.160	RE-7

Tipo de equipamiento	Dotación	Titularidad	Superf.	Nº
RESERVA MULTIUSO	Reserva equipamiento en Santa Marina 2	Pública	1.170	RE-8
	Reserva equipamiento Ensanche A Puente de las Cabras	Pública	5.100	RE-9
	Reserva equipamiento en prolongación de c/ P. Pérez Parallé. Caranza.	Pública	1.500	RE-10
	Reserva equipamiento calle Navegantes	Pública	1.100	RE-11
	Reserva equipamiento calle Rubalcava - Almendra	Pública	600	RE-12
	Reserva equipamiento calle Tierra	Pública	240	RE-13
	Reserva equipamiento Municipal de Esteiro	Pública	340	RE-14
	Reserva equipamiento A Gándara	Pública	6.200	RE-15
	Reserva equipamiento Ctra. Alta del Puerto	Pública	2.750	RE-16
	Reserva equipamiento Antiguo Gobierno Militar.	Privada	720	RE-17
	Reserva equipamiento de A Graña	Pública	80	RE-18
	Reserva equipamiento de Barca de Arriba	Pública	375	RE-19
	Reserva equipamiento c/Venezuela	Pública	645	RE-20
	Reserva equipamiento en Caranza	Pública	4.000	RE-21
	Reserva equipamiento Esteiro		900	RE-22
	Reserva equipamiento Hispania	Pública	220	RE-24
	Reserva equipamiento Centro Multiuso de Doniños	Pública	5.750	RE-25
	Reserva equipamiento de Esteiro	Pública	3.900	RE-26

C.2.4. MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL. MODELO DE ASENTAMIENTOS

El modelo de ordenación del Plan General que se revisa parte de distinguir una diferencia neta entre la Ciudad y la Zona Exterior del Municipio.

La Ciudad se delimita como un espacio continuo, formado, en lo básico, por las Unidades Homogéneas consolidadas en el casco urbano, a las que se anejan -con una vocación de compleción por extensión y acabado urbano- determinados sectores que constituyen la transición de la ciudad a su territorio rural municipal de influencia. Estos sectores: San Xoán-S. Pablo, Sta. Mariña, Xoane-Pazos-Catabois, el relleno de A Malata y el propio casco urbano han sido tratados en un proyecto unitario tanto por cuestiones de método como de escala, constituyendo la Ciudad de Ferrol.

El resto del territorio municipal se subdivide a su vez en dos categorías, reconociendo el Plan General la existencia de una Periferia suburbana formada por secciones parciales de las parroquias de Serantes-Pazos y A Cabana y por el núcleo de A Graña y, como Zona Exterior, el conjunto de las parroquias rurales del municipio.

El proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General, en su Documento de Avance de Ordenación, introduce modificaciones y matizaciones en este modelo, tanto en función de la experiencia de desarrollo del planeamiento parcial en los ámbitos de transición, como del tipo de desarrollo inmobiliario producido en la ciudad, como de la tardía y efectiva ejecución y proyectación de las infraestructuras viarias de acceso, como por la vocación territorial que permite contemplar tendencias de especialización en los territorios parroquiales.

De esta forma la Revisión del Plan General, a la luz también de su Adaptación a las determinaciones producidas por la promulgación, en 1985, de la Lei de Adaptación da do Solo a Galicia y, en 1997, de la Lei do Solo de Galicia, establece un modelo de ordenación territorial con una matizada reconsideración de los distintos ámbitos territoriales en los que se sustentan los conceptos espaciales, con trascendencia en la ordenación urbanística y en los criterios de clasificación del suelo.

A. Las periferias urbanas

En relación a la Ciudad y su periferia inmediata se considera que la estructura de accesibilidad ejecutada y la proyectada en el Plan permiten, por una parte, extender el ámbito de la ciudad e incorporar selectiva y discontinuamente territorios nucleares a la globalidad del proyecto urbano. El espacio periférico presenta unas sobresalientes características ambientales en torno a la ensenada de A Malata, una cualidad más accesible, porosa y discontinua en los valles de Serantes y más dependiente de decisiones funcionales direccionales en Trasancos y Leixa.

Se trata, en consecuencia, de territorios de oportunidad para formas de urbanización difusa que permiten una ordenación de formas de crecimiento urbano fragmentario y discontinuo que complementan el ámbito de la ciudad continua sin negarla y que, espacialmente, permiten imaginar una realidad más compleja que la clásica distinción ciudad-periferia.

Pero de esta cualidad porosa, discontinua y fragmentaria participan también aquellos sectores de la transición de la ciudad que, no habiéndose desarrollado urbanísticamente en ejecución del Plan General, compiten ahora con nuevos nodos de accesibilidad exteriores, anteriormente vinculados a su ordenación como núcleos rurales. Es así que, en definitiva, la periferia como corona periurbana alcanza, en el modelo de ordenación del Plan revisado, una mayor extensión y potencialidad urbana y urbanística y, consecuentemente ha demandado un mayor ajuste en la escala de sus determinaciones y en la calificación del suelo, planteándose su clasificación como suelo urbano en todas aquellas estructuras nucleares de morfología territorial en origen que lo permiten por su grado de consolidación y nivel de urbanización, y posibilitando el manejo del suelo rústico con aptitud para la urbanización como ámbito proyectado de ampliación de sus estructuras del suelo urbano.

Como ámbito de esta periferia se delimitan y ordenan:

- . El Relleno de A Malata.
- . El Sector de Xoane.
- . La Periferia Norte.
- . Pazos.
- . Serantes.
- . Valón y Brión.
- . A Cabana.
- . A Graña.
- . San Felipe.

A su vez pueden deslindarse conceptualmente los territorios de una primera periferia, formada de este a oeste por las piezas de la Periferia Norte y Santa Cecilia comprendida entre la Autovía de Acceso y el primer tramo de la Circunvalación y Acceso al Puerto Exterior, el sector de Xoane-Serantes, el relleno de A Malata, el sector litoral de A Cabana y el núcleo de A Graña. En esta primera periferia por su proximidad, mayor grado de urbanidad y situación privilegiada direccional se dibujan las oportunidades y prioridades para su más directa interrelación con el centro urbano y, alternativa o complementariamente, para el enriquecimiento de las funciones residenciales con actividades terciarias o de servicios que, conviviendo con el territorio, permitirán la visibilización del concepto de ciudad difusa.

Es obvio que sobre esta primera periferia las oportunidades direccionales se concretan en mayor medida sobre los ejes urbanos comarcales definidos por el espacio conjunto Ferrol-Narón; sin menoscabo de la oportunidad de consolidar el espacio de entorno de A Malata-Serantes, que interesa estratégicamente a la ciudad y que debe actuar como rótula de una amplia recualificación residencial y ambiental del conjunto de la ensenada, incluida la recuperación del histórico núcleo de A Graña. Es éste un espacio de singular delicadeza paisajística por la liviandad del soporte de accesos, su difícil orografía y extraordinaria calidad vegetal y geomorfológica, que conviene preservar con un balance adecuado entre formas discretas de crecimiento urbano y vacíos territoriales.

A su vez sobre estos conceptos y espacios se dibuja la oportunidad de considerar una segunda periferia, más rural o mestiza, donde van a convivir durante un largo período las estructuras nucleares de origen, convenientemente delimitadas ordenadas y urbanizadas, con su incremental evolución hacia formas, fundamentalmente residenciales, de crecimiento urbano. De oeste a este esta segunda periferia abarca el núcleo histórico de San Felipe, el núcleo consolidado de la parroquia de Brión en directo contacto con A Graña, los núcleos de San Antonio, Valón, Montecuruto, Viladóniga y Vilasanche y los de los valles vertiente en Serantes-A Malata.

El carácter de entorno que este amplio sistema de valles de la segunda periferia presenta en relación a la ciudad de Ferrol en sus vertientes interiores, su unidad visual y perceptiva recíproca, aconsejan la unidad de criterios de clasificación del suelo para las estructuras nucleares de origen y sus extensiones consolidadas.

B. La Zona Exterior

Como se ha justificado en las conclusiones diagnósticas de la Información Urbanística el conjunto de los territorios parroquiales exteriores a la Ciudad y su Periferia presenta tendencias de especialización, distinguiéndose:

- . Los territorios litorales.
- . Los territorios nucleares de base mixta.

Los territorios litorales, que abarcan las vertientes de poniente de Covas, Esmelle, A Mariña y Doniños son territorios en evolución hacia la segunda residencia, combinando su estancamiento o regresión demográfica y rural con el crecimiento edificatorio en forma de nuevas viviendas y rehabilitación del patrimonio edificado. En Covas y Esmelle esta evolución se produce en el marco de un proceso no culminado de concentración parcelaria, lo que permitirá, complementariamente, el desarrollo de los recursos del suelo agrícola.

En los territorios nucleares de base mixta, que abarcan los ámbitos interiores de A Mariña, Esmelle y Covas, los núcleos menores de Brión y Doniños, Marmancón y Mandiá, los asentamientos se caracterizan por una menor especialización o potencialidad periurbana y mantienen relaciones más directas con el medio productivo, lo que no excluye cierto potencial de crecimiento.

Esta disección del territorio municipal, en relación al modelo propuesto de ordenación de las periferias urbanas, abre el debate en torno al régimen del suelo a aplicar a los asentamientos de población. Debemos partir de la base de que la denominación, en el Plan que se revisa, de núcleo rural define como tal "as aldeas, lugares, rueiros y barrios de origen agrario y de carácter definido que constituyen la base de la trama rural fuera del casco urbano de la ciudad" Por su parte, el art. 75 de la LSG establece que tendrán el carácter de núcleos rurales las áreas del territorio que constituyan un asentamiento de población singularizado por un topónimo que se caracterizan por su especial vinculación con las actividades del sector primario. Esta definición viene a ser, en la práctica, la ya establecida por el art. 12 de la Lei 11/1985, dando continuidad a la tradición planificatoria de los últimos trece años, tal y como se desprende de la propia Exposición de Motivos de la LSG de 1997.

A la luz de lo anterior, parece en primera instancia conveniente la ordenación de núcleos rurales en el modelo de asentamientos del Plan General, al menos si consideramos la existencia de procesos de Concentración Parcelaria que se constituyen en garantía

administrativa de la existencia de actividades primarias nucleadas por determinados asentamientos.

No obstante del análisis producido se detectan dos tipos de asentamientos. Por una parte aquéllos que se identifican con caseríos de escasa entidad, pero que tienen la condición de identidad y singularidad toponímica; y por otra, aquéllos que presentan una dimensión mayor y estructura más compleja, reuniendo requisitos de consolidación propios del régimen del suelo urbano.

En los primeros se trata de reconocer una situación de hecho, laxa pero fundamentalmente colmatada y sin opciones de desarrollo, salvo la rehabilitación; mientras que, en los segundos, el desarrollo puede producirse por colmatación del suelo intersticial no ocupado, sin desarrollos planificados.

Por ello el modelo de ordenación establece, con carácter general para la zona exterior, el reconocimiento y delimitación de los núcleos tradicionales y su clasificación en el régimen del suelo de núcleos rurales; y ello, tanto para los territorios de base mixta como para los territorios litorales. Por encima de sus tendencias de especialización funcional ambos tipos territoriales mantienen una análoga vinculación con el medio agrario histórico y con el medio natural, cuya salvaguardia como recurso debe ser preservada en el modelo de desarrollo y ordenación territorial conforme a los objetivos definidos.

C.2.5. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General de 1984 establecía la clasificación del suelo sobre la base de diferenciar entre el suelo urbano y apto para ser urbanizado y destinado a la edificación, y el suelo que no debe ser ocupado por la urbanización y subsiguiente edificación. Estas determinaciones, siendo básicamente vigentes, se han visto matizadas con la entrada en vigor de la Ley 1/1997 de Suelo de Galicia y la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, que introducen unas clases de suelo que diferencian el urbano, consolidado o no consolidado, el urbanizable, el rústico y el de núcleo rural.

Para el suelo urbano las determinaciones son las mismas que las establecidas en las precedentes legislaciones, LS.75, LS.90 y LSG.85, excluidas las referencias a la legitimidad planificatoria; por lo tanto, caracterización urbanística de los servicios y condiciones de consolidación.

Para el suelo rústico, se establecen tres subcategorías: el suelo rústico de especial protección, el suelo rústico a preservar por el Plan General por sus valores singulares o inadecuación para la urbanización, y el suelo rústico apto para urbanizar que afecta a aquellos terrenos que puedan ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y planeamiento aplicable. Constituye un caso particular del suelo rústico común de la LSG.

Para el suelo urbanizable es preciso encontrarnos ante una actuación pública programada o privada concertada, y por lo tanto ante un compromiso cierto de actuación.

Por último, el suelo de núcleo rural incorpora los terrenos que se incluyan en el ámbito de los núcleos rurales delimitados por el planeamiento, por existir agrupaciones de vivienda y surgir relaciones propias de la vida comunitaria, y ello a semejanza de lo ya establecido en el artículo 12 de la Ley 11/1985 de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

Con estos antecedentes, se deriva la necesidad de distinguir y reconocer el hecho urbano principal, la ciudad de Ferrol, límite que define el ámbito en el que se ha de producir la urbanización derivada del crecimiento continuo de la misma. En segundo lugar, el espacio periurbano de entorno, compuesto por la primera y segunda periferia, reintegrado en el proyecto global de la ciudad a través del modelo definido por las nuevas infraestructuras, y en donde se ordena un territorio de oportunidad para formas de ciudad difusa y un potencial de formas de crecimiento urbano fragmentario y discontinuo, propio de los desarrollos metropolitanos más dinámicos y recientes.

En el resto del Término, es decir, el territorio municipal una vez excluido el ámbito de la ciudad y sus periferias, la clasificación de suelo que se produce tiene por objeto la ordenación de los territorios nucleares de base mixta, que se caracterizan por una menor especialización o potencialidad funcional periurbana y mantienen relaciones más directas con el medio productivo, y de los territorios litorales, que abarcan las vertientes de poniente y en donde la evolución de la segunda residencia y los usos y actividades ligados al ocio y al turismo determinan un doble planteamiento, según se trate de los núcleos rurales o de los ámbitos de actividad.

Fuera de la ciudad, de los núcleos delimitados y de los ámbitos de expansión, el resto del territorio se contempla de un modo positivo, con una identificación clara de su funcionalidad territorial y económica. Este es el suelo que estará, en general, preservado de ocupaciones de tipo "urbano", estableciendo determinaciones de especial protección y preservación en el suelo rústico.

A. La Ciudad

Sobre la base de la estructura propuesta, orientada hacia la configuración de una realidad continua, a la vez que acabada en sus estándares de urbanización, la delimitación del suelo urbano, establecida de manera estricta en el Plan General al interior de la ciudad de Ferrol, obedece a una serie de criterios que aúnan, tanto las exigencias legales como las establecidas por la estrategia de la ordenación.

El suelo urbano así delimitado incluye terrenos:

- Que disponen de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y acceso rodado, en condiciones técnicas capaces de soportar el desarrollo edificatorio propuesto.
- Que, aún careciendo de dichos servicios, disponen de una ordenación consolidada por la ocupación de su suelo en dos terceras partes, de acuerdo a la ordenación que se propone.

Con el criterio de favorecer el proceso posterior de gestión del Plan, el límite físico del suelo urbano ha buscado los lindes de la estructura parcelaria, evitando, en la medida de lo posible, las dificultades que cualquier otro criterio trasladaría a los proyectos de gestión.

Las consideraciones legales y estratégicas, aquí señaladas, dan como resultado los límites físicos señalados en los Planos de Ordenación. El suelo urbano así clasificado dispone de una extensión de 404 Ha.

Con un suelo urbano consolidado, el papel estructurante del suelo urbanizable es de singular importancia en la formación del modelo propuesto, y más si tenemos en cuenta que representa ámbitos de actuaciones públicas programadas o privadas concertadas. Así se delimitan cuatro sectores de planeamiento parcial, tres de contenido residencial, y uno mixto terciario-residencial, cuya densidad permite prolongar, más allá de la ciudad consolidada, la idea del continuo denso a través de su acabado.

La extensión superficial de este tipo de suelo es de 42,50 Ha.

En cuanto al suelo rústico apto para urbanizar, los de usos residenciales se disponen en gradiente descendiente de densidad con respecto al continuo urbano y programado, ocupando básicamente piezas periféricas de acabado de la estructura urbana; los de usos

terciarios, con una intencionalidad enriquecedora del esquema de usos del conjunto de la ciudad, se sitúan en puntos estratégicos de accesibilidad y, por último, los industriales y de servicios tienden a la consolidación de estos usos en el norte de la ciudad, apoyados sobre las nuevas propuestas de accesibilidad.

B. La Periferia

Con un modelo propuesto por el Plan en donde las nuevas infraestructuras de accesibilidad y la mejora de las existentes dibujan un territorio regado de oportunidades para formas de urbanización difusa y un potencial de tipos de crecimiento urbano fragmentario y discontinuo, la clasificación del suelo en esta periferia parte del criterio de delimitar como suelo urbano aquellas realidades existentes que, tomando el sistema viario tradicional de accesibilidad como soporte infraestructural, presentan un desarrollo lineal consolidado suficiente para su consideración como suelo urbano.

El suelo rústico se decanta entre la protección estratégica, que tiende a preservar los espacios más singulares desde el punto de vista ambiental, ecológico o paisajístico, constituyendo piezas de la nueva estructura periférica, y aquél otro que, presentando condiciones idóneas, se califica como apto para urbanizar; siendo sensible al criterio de descentralización, basado, no sólo en los usos residenciales, sino en los terciarios e industriales-servicios, y todo ello con densidades compatibles con su integración ambiental y territorial, que llevan a un completamiento del sistema de origen.

C. La Zona Exterior

Con el modelo propuesto, donde las infraestructuras de accesibilidad deslindan, en torno a la ciudad, un amplio ámbito de periferia definida por la extensión de la ciudad continua y formas nucleares, pero urbanas, de crecimiento discontinuo en torno a la consolidación y enriquecimiento de la estructura nuclear de origen, la clasificación del suelo en la zona exterior del municipio se ordena con un criterio claramente diferenciado.

Se propone en primer lugar un amplio reconocimiento y delimitación del suelo rústico protegido; se reconoce y clasifica, en segundo lugar, el suelo de los núcleos rurales y, finalmente, se delimitan y clasifican como suelo urbano y como suelo rústico con aptitud para la urbanización determinadas situaciones, en general de reciente e incompleta formación, todas ellas en contacto con importantes recursos litorales.

Por otra parte, se deslindan y clasifican temáticamente determinados enclaves afectos a la Defensa, así como la reserva terrestre para la ordenación del Puerto Exterior.

El suelo rústico común se establece con carácter residual, lo que se justifica por la capacidad del suelo de núcleos rurales de absorber en su reconocimiento la mayor parte de las situaciones de "entorno de núcleos", así como por la entidad del suelo de uso agropecuario, la dificultad orográfica de extender el crecimiento fuera de los ámbitos nucleares reconocidos y la delicadeza de la estructura viaria local portante: criterios todos ellos que, en relación al modelo propuesto, redundan en la inconveniencia urbanística de ampliar su delimitación más allá de los ámbitos clasificados, por ser inadecuados para la urbanización los restantes ámbitos protegidos.

C.2.6. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El Plan General establece la obligatoriedad de ulterior desarrollo de una serie de figuras de planeamiento que, por sus características, contenido o mandato legal, no pueden ser objeto de regulación directa por el mismo dada su escala de trabajo, y para los cuales el Plan determina las condiciones específicas de desarrollo.

Dentro de este planeamiento se encuentran los Planes Especiales, en sus diversas variantes de protección, acondicionamiento, reforma interior o mejora del medio urbano, el planeamiento parcial y, por último, los Estudios de Detalle.

En cuanto a los Planes Especiales destaca el correspondiente al Barrio de A Magdalena, tanto por su singularidad, como por el mandato legal desde su consideración como B.I.C. Además se delimitan otros 15 ámbitos de los cuales 11 son temáticos y 4 de Reforma Interior, y en los cuales no se incluyen los que devienen de la regulación establecida por la LSG para los núcleos rurales.

En cuanto a los temáticos, tres son de protección y rehabilitación, que afectan a los conjuntos urbanos de A Graña, Ferrol Vello y San Felipe, todos ellos, por sus especiales características ambientales, paisajísticas y de valor histórico-cultural merecen un desarrollo más pormenorizado que el de la simple regulación general de la ordenación.

Otros tres tienen la consideración de Planes Especiales de Ordenación de Parques Urbanos, Zonas Verdes y Equipamientos, de gran superficie de suelo: Chamorro, As Cabazas y O Montón para los que el Plan dicta las determinaciones de relación con la estructura urbana y territorial. Otro se refiere a la ordenación de las instalaciones recreativas que Defensa tiene en O Montón, que presenta una componente de complejidad en cuanto a su contacto con la costa y las actuaciones de acondicionamiento en ella proyectadas y que precisa un estudio detallado, y, por último, cuatro tienen el carácter de protección de otros tantos espacios naturales catalogados.

En lo que respecta a los Planes Especiales de Reforma Interior, uno constituye una iniciativa de redacción tomada por la Administración Municipal en el Cuartel Sánchez de Aguilera. Otro se corresponde con un pequeño ámbito de suelo en Pazos que debe acomodarse a las acciones propuestas y, por último, los otros dos se corresponden al desarrollo urbano vinculado a la actividad turística y de ocio en Doniños y Covas.

Otro bloque de planeamiento subordinado lo constituye el que, por mandato legal, debe desarrollar las áreas de nueva urbanización, suelo urbanizable. Así, el Plan General establece cuatro sectores para la redacción de Planes parciales que, en líneas generales se corresponden con otras tantas piezas estratégicas de la ciudad en relación a las nuevas infraestructuras y usos.

Bajando en la escala de planeamiento, el Estudio de Detalle se configura como elemento de apoyatura y concreción de la ordenación física dada por el Plan General para las Áreas de Ejecución Integral.

Por último, hacer mención a aquel planeamiento que tiene por objeto la acomodación de situaciones heredadas, o en curso de desarrollo, al nuevo marco normativo y de ordenación.

Todas estas actuaciones de planeamiento contribuyen, a través de su desarrollo, a enriquecer y completar las propuestas de ordenación y estructura contenidas en el presente Plan General.

C.3. SOLUCIONES DE ORDENACIÓN

C.3.1. ORDENACIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL

El sistema residencial propuesto supone rematar la compleción de la ciudad compacta que se ha ido configurando al sur de la vía de FF.CC. y que ha sido el espacio principal de actuación del Plan General que ahora se revisa.

Afirmada esta línea de acción, la ejecución de las nuevas infraestructuras de accesibilidad comarcal y regional al norte de la vía de FF.CC. posibilitan que el Plan se plantee el inicio de rebasamiento planeado de aquella barrera infraestructural. Las características del crecimiento extensivo producido sobre el largo eje de la carretera de Catabois y en la primera periferia de Sta. Mariña y S. Xoán, determinan una ordenación menos formalizada que la que se ha conocido en los Ensanches. Los ejes viarios de comunicación entre partes que religarán los barrios ya existentes constituyen los elementos articuladores de unas propuestas de ordenación urbana que presentan variada morfología para integrar tan importantes preexistencias. En general, el nuevo espacio de expansión residencial al norte del FF.CC. presenta una imagen más extensiva, discontinua y variada que los ensanches.

Leyendo en clave territorial el amplio espacio de origen rural que ha acabado por convertirse en la segunda periferia urbana de la ciudad (desde S. Felipe y A Graña hasta Sta. Cecilia incluyendo Valón, Vilasanche-Viladóniga, Serantes-Pazos) el Plan ordena ya este amplio territorio como una expansión residencial en baja densidad de la ciudad.

Por último, el sistema residencial se completa con la consideración positiva del sistema de núcleos rurales que, con una delimitación significativamente más amplia, pasan a disponer de capacidad para acoger la recuperación de su uso residencial. A ello se suman las áreas de suelo urbano identificadas en espacios próximos a la costa cuyo crecimiento residencial espontáneo se reconduce a través de la ordenación de reformas interiores tendentes a completar las estructuras viarias de origen y a optimizar el aprovechamiento de estas zonas.

Con este planteamiento, el Plan integra el acabado de las piezas ya planeadas como el polígono de Esteiro (con capacidad todavía para 1.016 viviendas) o los de Ponte das Cabras y completa el acabado urbanizado de la ciudad compacta con la regulación del suelo urbanizable de O Bertón (compatible con la pervivencia de sus tejidos más consolidados) que concluye el crecimiento residencial suroriental hasta el Polígono de A Gándara. El acabado intersticial de la ciudad compacta determina la propuesta de diversas actuaciones residenciales o mixtas de completamiento en varias áreas de ejecución integral y por tanto de suelo urbano no consolidado.

La violencia de la implantación del Acceso Norte recomienda producir su reintegración urbana mediante su acompañamiento con una actuación lineal de carácter residencial con intensidad suficiente como para facilitar la configuración de una nueva fachada e imagen de la ciudad desde su nuevo acceso, con una implantación volumétrica capaz de medirse con los taludes que se han ejecutado. La naturaleza del impacto producido por la infraestructura y la importancia que cobra como nuevo acceso a la ciudad hacen recomendable una acción municipal prioritaria para impulsar esta nueva urbanización del Plan Parcial de Santa Mariña. Esta actuación constituye a la vez la primera actuación tendente a abrir el crecimiento planeado más allá del FF.CC. y facilitará la mejora de la accesibilidad a la ciudad desde los escasos nudos del Acceso Norte. Las áreas de ejecución integrada que se van insertando en los tejidos urbanos de los barrios del norte aportan nuevas vías, plazas y espacios públicos que comienzan a enriquecer su estructura urbana.

Con un carácter más descentralizado, buscando el aprovechamiento de los nuevos accesos desde el este y facilitando la trabazón con el continuo urbano de Narón, las áreas de nueva urbanización de Ponte das Cabras y (en menor medida por su mayor especialización terciaria) de O Boial apuntan el carácter más extensivo y multifuncional que se propone para la nueva expansión de la ciudad.

La previsión de una estructura viaria y de comunicaciones que irriga los grandes espacios de expansión norte hace que el Plan considere la aptitud para la urbanización de los espacios de suelo rústico que constituyen la gran reserva de crecimiento urbano de Ferrol, identificando los usos residenciales y mixtos en el amplio cinturón que abraza los barrios.

En la escala de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, su delimitación y calificación pormenorizada prevé completar los tejidos con una normativa respetuosa con las tipologías dominantes, presentando una importante capacidad residencial sobre los espacios vacantes o insuficientemente edificados en los ámbitos ya planeados de la ciudad consolidada y en los suelos urbanos de la periferia urbana. En ellos se gradan las intensidades adaptándolas asimismo a las tipologías dominantes y al nivel de sus infraestructuras. La capacidad real del suelo urbano consolidado se estima en más de 2.700 viviendas a las que se suman no menos de 480 en la amplia periferia de la ciudad.

El desarrollo de planeamientos aprobados y vigentes con anterioridad a la revisión del Plan continuará su curso incorporando una oferta con capacidad para 1.775 viviendas en la que destaca la conclusión del Plan Parcial de Esteiro con capacidad para 1.016 viviendas.

Adicionalmente habrá de contarse con la puesta en uso del parque edificado no ocupado y la mejora del ocupado, conforme a los objetivos de protección y rehabilitación del patrimonio construido en ámbitos como el barrio de A Magdalena, Ferrol Vello, Argüelles, A Graña o San Felipe.

Las actuaciones integradas de urbanización en el suelo urbano no consolidado se programan bajo el criterio de procurar culminar las acciones de urbanización en la ciudad compacta al sur del FF.CC. y seleccionar al norte actuaciones que aporten elementos significativos de nueva urbanización en los barrios. Las actuaciones no concertadas serían desarrolladas por el sistema de cooperación a iniciativa del Ayuntamiento. De este modo se prevé la gestión y urbanización del suelo urbano no consolidado con capacidad para 843 viviendas en el cuatrienio lo que representa el 44% de la capacidad de dicho suelo.

La programación del suelo urbanizable de carácter residencial define las actuaciones prioritarias de preparación de nuevo suelo de iniciativa pública que se concentran en el acabado de urbanización de O Bertón y en la reintegración urbana del Acceso Norte mediante el Plan Parcial de Santa Mariña, e incorpora las iniciativas privadas concertadas en torno a Ponte das Cabras Norte y O Boial, en este segundo caso caracterizada por su carácter terciario. Se prevé que en el cuatrienio de programación queden planeados y gestionados los suelos de estos planes parciales con capacidad para 3.004 viviendas, de manera tal que los procesos de urbanización puedan completarse a lo largo del segundo cuatrienio y se realimente la oferta pública de suelo para viviendas de protección con la urbanización de terrenos para 2.042 viviendas, que venga a relevar la oferta de Esteiro que tan importante ha sido en el desarrollo de las políticas de vivienda en Ferrol.

La programación garantiza la cobertura de la demanda residencial esperada con elasticidades suficientes, más allá del corto período cuatrienal de programación, contemplando la secuencia y lo dilatado de los períodos temporales necesarios para la gestión y preparación del suelo urbanizado, tal y como se ha expuesto en el apartado relativo a la capacidad del Plan.

C.3.2. ORDENACIÓN DEL DESARROLLO TERCIARIO E INDUSTRIAL

Como se concluye del análisis diagnóstico producido en la Información Urbanística y como se afirma en los objetivos del Plan, la diversificación de la base productiva municipal tiene una oportunidad en el desarrollo de los servicios urbanos que corresponden a su papel como cabecera comarcal y centro urbano reinsertado al sistema urbano del Eje Atlántico con la conclusión de su comunicación viaria a través de la autopista.

A este efecto, la propuesta de ordenación urbanística se esfuerza en articular una estructura capaz de mejorar la posición de accesibilidad de una periferia situada al norte de la ciudad que ahora va a ser el espacio de penetración de las nuevas infraestructuras de comunicación comarcales y regionales.

Esta periferia norte, que con carácter previo fue atrayendo ya actividades industriales y grandes equipamientos, constituye un amplio espacio de oportunidad para la localización de nuevas actividades de servicios e industriales compatibles caracterizado por la buena accesibilidad comarcal y regional, la buena relación con la ciudad central y la disponibilidad de importantes extensiones de suelo capaces de acoger actuaciones de muy diversa escala y naturaleza.

Bien comunicado con la autopista a través de la Variante de S. Xoán, con la autovía das Pontes, con la ciudad a través de la carretera de Catabois, con el polígono industrial de Río do Pozo, con el puerto de Ferrol y con el futuro puerto exterior a través de su nueva vía de acceso y con los espacios de ocio de las playas atlánticas, la periferia norte pasa a ser un lugar central en la comarca con capacidad para acoger usos de diverso tipo desde el industrial a los servicios, desde grandes equipamientos públicos hasta implantación del terciario privado de diversa escala, desde equipamientos logísticos de transporte hasta centros de distribución.

De este modo la ciudad de Ferrol está en condiciones de ofrecer espacios de descentralización bien dotados para la localización de muy distinto tipo de actividades.

Con la clasificación de suelo rústico apto para urbanizar se han identificado áreas con destino a usos industriales y de servicios de una extensión de 150 Ha situadas en torno a la nueva vía de acceso al Puerto Exterior en su tramo Freixeiro-Carretera de Catabois. A los que añaden 45 Ha con destino a usos mixtos (servicios y residencial) situados en los espacios definidos entre las carreteras de Catabois y S. Xoán al norte de S. Pablo, y en Catabois. En éstos últimos se prevé la localización preferencial de actividades terciarias y de servicios de distinto rango, compatibles con la presencia de residencia, creando tejidos de descentralización.

Los criterios de ordenación obedecen a la idea de crear unas reservas de suelos con capacidad para permitir implantaciones que por su propia naturaleza requieran gran consumo de suelo o una ordenación urbanística singular, identificando los espacios que por su proximidad a los tejidos urbanos son propicios a unos usos mixtos. La clasificación de suelo rústico apto para urbanizar permite su desarrollo en presencia de iniciativa privada o por iniciativa pública, previéndose una dimensión mínima para las actuaciones que permita una fácil gestión de las iniciativas.

La atraktividad de este tipo de implantaciones ha cuajado en una primera iniciativa que ha permitido concertar con los particulares la programación de una actuación en suelo urbanizable de carácter mixto terciario-residencial en el sector PP-4 de O Boial, a desarrollar por el sistema de compensación sobre un suelo de 12,7 Ha. El uso comercial y de servicios es dominante llegando al 62,5% de la edificabilidad.

Por último, se produce la calificación de uso industrial mediante la aplicación de una ordenanza específica en los ámbitos de suelo urbano en los que se ha ido concentrando la presencia industrial, con el criterio de facilitar la consolidación de estas zonas, que se verán reforzadas por la clasificación de suelo rústico apto para urbanizar industrial y de servicios en su entorno.

C.3.3. SOLUCIONES DE ACABADO, COMPLECIÓN E INTEGRACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

Tal y como ya se indicó con anterioridad, los criterios de ordenación establecidos por el presente documento parten de la premisa del mantenimiento del actual esquema de la ciudad por piezas, unidades homogéneas en la terminología del Plan General que ahora se revisa, sin perjuicio de la reconsideración de alguno de sus límites y determinaciones vigentes.

En este sentido, y con ese despiece, a continuación se pormenorizan las soluciones de planeamiento propuestas y que tienen su plasmación gráfica en los correspondientes planos de ordenación.

A. Ferrol Vello

Si el objetivo establecido desde el Plan General de 1984, de mantenimiento de la estructura urbana de origen se ha conseguido, e incluso completado en espacios intersticiales inicialmente vacantes situados en su parte alta en contacto con Canido, éste no ha ido parejo con la necesidad de conservación del patrimonio edificado que soporta, que se ha ido degradando paulatinamente pese a que esta área, junto con los otros dos barrios centrales de A Magdalena y Canido, mantiene un importante nivel de actividad edificatoria, si bien con una tendencia hacia la rehabilitación menor.

No obstante la importante labor de recualificación del espacio público llevado a cabo (actuaciones en la Plaza Vella, Marqués de Saturnino y viario anexo) y de reequipamiento (nuevo centro de educación primaria y mejora del Parque Reina Sofia), junto con el arroje de actuaciones de mejora ambiental en el ámbito del Puerto y Arsenal, han puesto las bases para una política de rehabilitación que tiene en el Plan Especial del Barrio de Argüelles y en el convenio con el I.G.V.S para su rehabilitación su punto de arranque.

Sobre la base de esta actuación pública de rehabilitación se establece la necesidad de profundizar en la ordenación del conjunto de Ferrol Vello-Jardines de Herrera que, teniendo como base la previa elaboración de un documento de Plan Especial que entre otros aspectos introduzca los de catalogación de elementos, permita generalizar una política de rehabilitación, tanto del patrimonio construido como del espacio público, mediante la definición de un Área de Rehabilitación Integrada, sobre la base de los siguientes objetivos:

- la conservación, valoración y recuperación del patrimonio urbano, arquitectónico y cultural.
- la definición pormenorizada de la silueta urbana y de la volumetría resultante.
- la rehabilitación de los edificios y de las viviendas.
- la mejora de las condiciones ambientales y de los servicios a la población.
- la reintegración del barrio en el conjunto de la ciudad y la recuperación de la actividad económica.
- la mejora y nivelación de la urbanización superficial e infraestructural con el resto del centro histórico.

En este sentido se espera que la experiencia que se deriva de la ejecución y gestión del Plan Especial de Argüelles sirva para impulsar el objetivo propuesto.

Complementarias a esta actuación sobre el patrimonio construido de interés cultural, se concreta la ordenación urbanística sobre las piezas de usos industriales decaídos, incrustadas en la trama residencial, singularmente la Fábrica de Hispania, en la que se mantienen los niveles de intensidad establecidos en la concertación con los propietarios, y que actúan como elementos de dinamización, tanto desde el punto de vista de atracción de residentes como de localización de nuevas actividades y dotaciones que no tienen cabida en la frágil estructura urbana que se pretende proteger, y que puedan apoyar las políticas de recuperación urbana del barrio.

Actuaciones de compleción de la estructura viaria como la prolongación de las calles Comellas y San Antonio, o la del Curro, complementan unas propuestas de ordenación que por último establecen la necesidad de seguir en la línea iniciada de apertura del Arsenal en este punto, mediante la recuperación del antiguo Foso en el frente del Cuartel de Instrucción, formalizando un espacio público unitario.

B. Arsenales-Bazán

En este ámbito, se localizan dos piezas de la ciudad bien definidas en sus orígenes y titularidad pero que en la práctica funcionan como una unidad de carácter singular. El planeamiento de 1984 establecía la necesidad de mantenimiento de funciones y usos, a la vez que la recuperación del valor histórico y cultural del Arsenal Militar como pieza integrante de la Nueva Población del siglo XVIII. Dada su especificidad, su estructura se ha mantenido inalterada, y con ello la conformación de gran parte del frente costero.

Actuaciones puntuales las han aproximado a tramas de contacto superando la fuerte segregación de partida. Estas actuaciones son la demolición y permeabilización del muro de Bazán, las aperturas visuales al Cuartel de Instrucción desde Ferrol Vello o la prolongación de actuaciones medioambientales de la Autoridad Portuaria a áreas restringidas.

Las propuestas que se formulan desde el presente documento tienden a implementar estas actuaciones de incorporación a la Ciudad, siendo conscientes tanto del largo plazo que ha de contemplarse para las mismas como de su importancia. Desde el punto de vista regulador se parte de un criterio de salvaguardia sobre el patrimonio de interés cultural mediante su catalogación.

La pieza urbana presenta dos ámbitos claramente diferenciadas, el Arsenal y la Empresa Nacional Bazán.

El interés indudable de la recuperación de la unidad del proyecto fundacional de la Ciudad, agrupando toda la singularidad arquitectónica y cultural, se suma a la alteración de las condiciones geoestratégicas para situar en un horizonte más o menos lejano pero ineludible, el debate sobre la pieza singular, el Arsenal.

En cuanto a la otra pieza, la de la Empresa Nacional Bazán, el Plan General garantiza la continuidad de su actividad productiva.

Como objetivo a corto y medio plazo se retoma la necesidad de recuperar el antiguo foso del Arsenal que, siguiendo un método arqueológico, propicie el acercamiento espacial de las diferentes piezas urbanas contiguas.

C. A Magdalena-Ferrol Centro

La declaración como Bien de Interés Cultural, en su categoría de Conjunto Histórico, producida mediante Decreto 28/1984 de la Consellería de Educación y Cultura, del Barrio de la Magdalena, no sólo determina un cambio sustancial en los criterios, que no objetivos, de actuación en esta pieza, sino un refrendo para las medidas de salvaguardia establecidas en el Plan General de 1984, encaminadas a poner freno a los procesos de renovación por fomento de edificabilidad y terciarización, iniciada por el Plan General de 1961.

El hecho de la declaración remite de manera automática, tanto desde la legislación estatal como autonómica referida a la protección del patrimonio cultural, a la obligatoriedad de formular un Plan Especial de Protección que dé satisfacción a unos objetivos de salvaguarda, potenciación, recuperación y rehabilitación de esta pieza singular, tanto desde el punto de vista de sus usos como de la estructura portante y el caserío, procurando impulsar las iniciativas públicas de mejora del espacio público que se han visto acompañadas por otras privadas que espontáneamente se han producido en el campo de la rehabilitación, de manera numerosa, en los últimos años, y que han determinado su puesta en valor en la conciencia ciudadana.

De lo anterior se desprende que la determinación de planeamiento sea la definición del ámbito del Plan Especial, que deberá englobar la parte declarada como Conjunto Histórico a la que se añaden los enclaves del teatro Jofre, San Julián y Mercado, exteriores todos ellos a la declaración, y acompañado de los siguientes objetivos de ordenación, tendentes tanto a su desarrollo pormenorizado como a su integración armónica en el modelo de ciudad:

- La salvaguarda del patrimonio monumental, histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico y ambiental en todo el ámbito y su puesta en valor mediante su protección material, la definición de usos y normas adecuadas a sus características y ubicación.
- La recuperación del usos residencial mediante la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su inclusión en un área de rehabilitación integral.
- La definición de estrategias para la recuperación urbana integral del conjunto, identificando áreas para la rehabilitación integral.
- La definición de las características generales arquitectónicas de las nuevas intervenciones y de las actuaciones de recualificación en los edificios existentes para garantizar su integración y relación con el entorno.

- El mantenimiento y recuperación de las actividades económicas complementarias y de las actividades productivas que acompañan la escala menuda del tejido residencial, potenciando y consolidando la centralidad y viveza del barrio de A Magdalena.
- El equilibrio en la localización y el control del impacto de las actividades terciarias.
- La mejora de los servicios y dotaciones sociales.
- La integración funcional de la zona en el conjunto de la ciudad.
- La mejora, y nivelación de la urbanización superficial e infraestructural en todo el ámbito.

En lo que se refiere al resto de la pieza no afectada por la declaración de B.I.C. y por lo tanto no incluida en este ámbito de planeamiento, básicamente las manzanas lindantes con la plaza de España, se mantiene la regulación actual que determina una pormenorizada catalogación del patrimonio edificado y una regulación urbanística que preserva la morfología de su trama urbana.

Por otra parte las reurbanizaciones de las plazas de Amboage y Callao, la ejecución del aparcamiento subterráneo en la Plaza de la Constitución, la urbanización piloto de la calle Galiano y las mejoras infraestructurales, inician un proceso de recualificación que, más allá de las consideraciones formales y de acabado, tiende al mantenimiento de la trama urbana como un elemento vivo y activo.

D. Canido

El barrio de Canido constituye otra de las piezas históricas de la Ciudad, su primera expansión intramuros. Para esta unidad el Plan General de 1984 estableció una ordenación que se basaba en el reconocimiento de su variada morfología y tipología. Así junto a la necesidad de respetar la trama urbana que subsiste de la primitiva ocupación, el planeamiento consolidaba las estructuras urbanas de los años setenta y ochenta en base a la manzana semiabierta y el bloque exento y consagraba el área comprendida entre las calles Alegre, Arana y Coruña como zona receptora de los equipamientos públicos que no tienen cabida en los tejidos urbanos consolidados colindantes (Magdalena y Ferrol Vello). La presente Revisión establece la necesidad de seguir valorando su estructura urbana, y por lo tanto establece medidas de preservación, sin que ello implique no acometer una revisión normativa a la luz de la experiencia administrativa municipal de los últimos años, incorporando a las actuaciones de rehabilitación que se pretende generalizar en el conjunto de trama histórica.

En lo que se refiere a la ordenación física, y especialmente a su acabado, se ha procedido a analizar en detalle las propuestas de actuación contenidas tanto en las Unidades de Actuación definidas en el planeamiento vigente, de las cuales tan solo la E 8 ha iniciado una tramitación parcial, como en el planeamiento especial y modificaciones parciales del documento general, y ello dada su singularidad de elementos de cosido de la estructura.

Se trata, por una parte de viabilizar su gestión, hacerlas ejecutables, y por otra revisar su contenido propositivo. En esta línea se proponen las siguientes actuaciones integrales de nueva urbanización:

- AEI-6 ya establecida en el vigente planeamiento y con el objetivo de rematar la apertura parcial de la calle Doctor Fleming.
- AEI-7 de ordenación del vacante urbano situado entre los desarrollos lineales de la calle Alegre y la urbanización densa de LARLASA.
- AEI-11 de formalización de un espacio público en el encuentro de las calles Mayola y Alegre y relacionado con la propuesta de ordenación de las antiguas instalaciones de FENYA que veremos más adelante.
- AEI-12 ya establecida en el vigente planeamiento y parcialmente desarrollada, dando solución al suelo vacante al interior de la manzana delimitado por las calles Coruña, Concepción Arenal, Pardiñas y Alegre.

- AEI-13 que retoma el anterior Plan Especial produciendo una ordenación respetuosa con las preexistencias exteriores al ámbito y conectando la calle Santos con la calle Alegre.
- AEI-14 complementaria de la anterior sobre la calle Santos.
- AEI-16-17-18 relacionadas entre sí a la hora de ordenar el vacante de suelo urbano existente entre la calle Santos, Rampa y Doctor Fleming.
- AEI-20 se corresponde con la modificación puntual del Plan General vigente en las calles Rubalcava y Almendra que la presente Revisión incorpora al planeamiento.

El total de estas diez actuaciones integran a unos 40.000 m² de superficie, suponen la construcción de algo más de 51.000 m² y aportan al sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios 10.200 m² y 1.200 m², respectivamente.

Aparte de estas actuaciones, existen otras de carácter puntual que afectan a aperturas viarias o ampliación de espacios libres públicos. Estas actuaciones de reforma son las que se refieren a las conexiones viarias entre Cruceiro de Canido y Pérez Parallé, entre calle Santos y Alegre, entre Doctor Fleming, Alonso López e Ignacio Martell, a la ampliación de la plaza de Sánchez de Aguilera y a la formalización de un espacio público en la confluencia de las calles Almendra y Tierra.

Por último se consolida y amplía la extensión de usos dotacionales dado el importante papel de reequipamiento que el área juega en relación a otras piezas colindantes.

E. Ciudad Jardín

Sobre esta área el Plan General de 1984 establecía una de las actuaciones de Suelo Urbanizable Programado. Aprobado el planeamiento parcial correspondiente tras una larga tramitación, éste ha sido anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Xustiza de Galicia. Esta situación determina que su estructura de origen no se haya visto alterada en los años de vigencia del Plan General, si bien se han producido actuaciones de reurbanización y cualificación en el borde de contacto con el urbano consolidado del barrio de Canido, así como en su relación con la ejecución del acceso al Puerto.

Todo lo anterior, junto con acuerdos adoptados en el seno de la Corporación Municipal, determina la necesidad de producir una adaptación del planeamiento, y una reconsideración de los ámbitos de clasificación, que afecta a los sectores de Muiño de Vento-Larlasa, Celso Emilio Ferreiro-rúa Alegre y Mayola.

La prolongación de la Avenida Pérez Parallé, representa la actuación de estructura de mayor porte, ordenando la coronación de la vertiente en contacto con los lineales consolidados de la calle Alegre. Con una consideración de suelo urbano no consolidado, la actuación abarca una superficie de más de 21.000 m², aportando 9.000 m² al sistema de espacios libres y equipamientos públicos.

Los rueiros de Cangrexeiras y Muiño do Vento se incorporan a la calificación urbanística de Canido con el mismo criterio de mantenimiento de la estructura de origen.

La posición del ámbito, en función de las nuevas accesibilidades, su relación con una periferia recualificada en torno a A Cabana y Valón, así como la ausencia de iniciativa privada para la promoción del suelo de nueva urbanización, determina una clasificación, para el suelo no urbano, de rústico apto para urbanizar, con una baja intensidad acorde con su vocación y demanda vecinal.

F. Esteiro

Es sin duda la pieza urbana que ha experimentado un cambio mas radical. Por una parte la consolidación de la trama, escala y tipo edificatorio del antiguo barrio de Esteiro, entendido como una estructura histórica singular, y por otra la aparición de una nueva, con un radical cambio de concepto y de imagen en relación con sus fases iniciales de desarrollo, el Polígono Público.

Dada su situación de rótula entre el centro histórico y los polígonos de la Avda. das Pías, constituye una pieza de extensión del centro de la ciudad. La estructura interna que había adoptado este polígono no se consideró coherente con los criterios de ordenación adoptados en el Plan General de 1984 y ello determinó una modificación del planeamiento del polígono que, respetando la infraestructura ya ejecutada y los proyectos en marcha, introdujo variaciones en su ámbito vinculadas a actuaciones de estructura y relación, que afectaron a la ordenación de los usos residenciales, adoptando un sistema de manzana, y al establecimiento de usos singulares, como el previsto para el antiguo Hospital de Marina, cuyo desarrollo para usos universitarios determina una actuación de revitalización y centralidad.

Su efectiva ejecución, la mejora de la accesibilidad exterior y el importante desarrollo inmobiliario experimentado, ha determinado su incorporación a la estructura continua de la Ciudad Central.

Como pieza de planeamiento el presente documento lo da por consolidado, incorporando aquellas modificaciones producidas recientemente.

En lo que al Polígono Público se refiere, resta por impulsar las actuaciones de expropiación pendientes, necesarias para la ejecución y acabado de la urbanización en piezas de tal singularidad como el Parque Urbano colindante con la Avenida das Pías, o la compleción de la red viaria en su relación con el Polígono de Caranza, cerrando el Cinturón Sur de singular importancia en el funcionamiento armónico del entramado urbano consolidado.

Al margen de las determinaciones que se dictan para el polígono público, el Plan pretende extender las actuaciones de recualificación del espacio urbano a los restos de la trama histórica del Esteiro Vello, así como plantearse la necesidad de culminar el desarrollo del Plan Especial para el Campus Universitario en sus actuales términos, como pieza singular dentro no sólo del área sino de la ciudad, ampliando los usos universitarios al próximo Cuartel de Dolores.

Ligado a la estrategia general de implicación de los ámbitos adscritos a Defensa que presentan características singulares, en la perspectiva de retomar la unidad proyectual de origen, ha de establecerse la necesaria concertación que posibilite la ejecución del Parque del Cuadro de Esteiro.

El Plan General apuesta por el acabado de esta nueva pieza urbana y su consolidación como un elemento de centralidad de actividades.

G. Caranza

En esta pieza, compuesta por el polígono público de Caranza, las viviendas de Bazán y O Montón, el Plan General da por consolidada la ordenación vigente, incorporando aquellas rectificaciones de calificación pormenorizada que se han producido en los espacios dotacionales definidos por el vigente Plan General, e impulsando las actuaciones de mejora y reurbanización del espacio público.

En esta línea se da acomodo a las actuaciones de recualificación del borde costero proyectadas desde la Administración Central para el acondicionamiento como Parque litoral del espacio que media entre O Montón y la parcela del antiguo Matadero, y al que se incorpora la formalización de un espacio de atraque y varada ligado a los deportes y actividades náuticas.

Esta actuación tiene su continuidad en la consolidación de parte del Montón como Parque público adscrito a la gestión de suelo urbanizable, y en la ubicación del Auditorio Municipal sobre la parcela del antiguo Matadero.

El conjunto de actuaciones desarrolladas en el borde costero deben ir necesariamente acompañadas de la supresión del actual tendido eléctrico aéreo.

En lo que se refiere a la accesibilidad, esta ha ido pareja con la reforma de los enlaces con la Avenida de las Pías, mientras el ensamblaje con el Polígono de Esteiro la pone en relación con la ciudad continua, conformando una estructura alargada en el segundo plano de la fachada costera, que abarca desde la ciudad histórica hasta el puente de As Pías, como elemento de accesibilidad principal. El Plan propone culminar las actuaciones mediante la mejora de la conexión con la Avenida de A Gándara a través de O Bertón, y así duplicar el enlace entre el eje Norte-Sur y el del borde litoral.

H. A Gándara

Constituye otra pieza de intervención pública en la ciudad, en este caso con un uso inicial de industrial y de almacenaje, que en los años de vigencia del Plan General no sólo se ha ido consolidando en su estructura planeada, alcanzando un importante nivel de ocupación, sino que a través de las actuaciones en la infraestructura viaria arterial, se ha incorporado a la ciudad constituyendo uno de sus bordes que relaciona los tradicionales accesos a la misma con los nuevos previstos y en ejecución.

Paralelamente, a través de modificaciones normativas, se ha ampliado el abanico de usos del polígono, dando cabida al uso comercial, lo que supuso la implantación de una gran superficie, la única de la comarca, generadora de una movilidad fuertemente direccional.

La actuación se extiende por el municipio de Narón, incorporándose al documento la rectificación de lindes municipales producida en los últimos años.

El polígono ha alcanzado en los últimos años una importante consolidación, estableciéndose en el Plan General el mantenimiento de sus parámetros de ordenación. Por otra parte la incorporación de nuevas determinaciones de planeamiento, ligadas básicamente a las nuevas infraestructuras viarias, lo dotan de una renovada posición estratégica como elemento de relación entre los tres principales accesos a la ciudad, la carretera de Castilla, la Avenida de As Pías y el Acceso Norte, y ello junto con la variante de San Xoán que lo relaciona con otros centros de actividad municipal, situados al Norte.

Como actuación complementaria se establece la necesidad de ejecutar el proyecto de acondicionamiento del espacio público en los bordes de la Avenida das Pías.

I. Ensanche "A" Plaza de España

Este espacio representa una pieza bien trabada, desde el punto de vista de su conformación, lo que determina que el Plan no se plantee alterar su estructura urbanística más allá de las necesarias actuaciones de completación. Simultáneamente se ha ido consolidando como un espacio de centralidad urbana, ligado básicamente a actividades del terciario privado, las cuales se pretenden potenciar.

Desde el punto de vista de las determinaciones de planeamiento, la primera de ellas consiste en dotar de solución de continuidad al trazado de la avenida de la Paz, como prolongación de la avenida de As Pías, de singular importancia desde el punto de vista de las condiciones de accesibilidad. El Plan General renuncia a dar en ese punto el salto de la barrera del FF.CC., optando por dar continuidad a las calles Xallas, Sil y Xubia, que actúan como plataforma de accesibilidad más allá de dicha barrera. Desde el punto de vista de la ordenación, se establece un ámbito de una actuación e ejecución integral que, con una superficie de 17.200 m², da continuidad a la morfología urbana de manzana, propiciando la incorporación de 5.000 m² a la superficie del sistema de espacios libres, en un ámbito especialmente carente de este tipo de dotaciones.

Otra de las determinaciones de planeamiento consiste en incorporar la propuesta de ordenación sobre la antigua parcela de Intendencia, establecida por la modificación puntual del Plan General formulada al efecto y en fase de tramitación, tal y como se recoge en la Disposición Transitoria del documento de Normativa Urbanística.

Por último, se reitera la necesidad de establecer una importante reserva de aparcamiento bajo rasante en la Plaza de España, con una clara funcionalidad tanto como elemento de recepción respecto al Barrio de A Magdalena, posibilitando profundizar en una política de peatonalización, como con respecto a la propia área del Ensanche A-Pza. de España, en cuanto espacio emergente gracias a la nueva accesibilidad.

J. Ensanche "A" Inferniño

Ha sido la pieza urbana en la que se ha producido una mayor intensidad de edificación, tan sólo superada en número de vivienda por Esteiro, consolidándose en desarrollo de las determinaciones y gestión del Plan General vigente. Actuaciones como la de desarrollo del sistema general en el espacio del antiguo campo de fútbol o la de la plaza de Rosalía de Castro han iniciado un proceso de recualificación del espacio público, consolidando hitos en una escena y trama urbana inicialmente anodina y pobre de recursos.

En este sentido las propuestas del Plan General van en la dirección de consolidar este proceso, culminando las actuaciones en marcha, y buscando la homogeneización de la escena urbana a través de una normativa uniforme.

Desde el punto de vista de su estructura urbana consolidada, cobra importancia el acabado de la calle Río Xubia como su vía de cintura, que garantiza la permeabilidad más allá de la barrera del FF.CC. configurando su borde norte. En relación con las servidumbres legales establecidas para la infraestructura ferroviaria se ajustan los aprovechamientos edificatorios previstos por el Plan General vigente entre ella y la avenida de cintura.

Igualmente, y en lo que al sistema viario se refiere, es necesario abrir una relectura de la funcionalidad de la Carretera de Castilla, primer elemento de accesibilidad a la ciudad, una vez que el nuevo sistema de accesos esté ejecutado.

Por último ha de producirse el impulso para la urbanización del sistema de espacios libres, gestionados durante los últimos años y pendientes de urbanización.

K. Ensanche "A". Ponte das Cabras

Constituye el ámbito del Ensanche A que presenta un menor nivel de consolidación y con importantes servidumbres de infraestructuras, línea del FF.CC., nuevo Acceso Norte, Autopista Ferrol-Fene, si bien la reciente ejecución de la variante de San Xoán permite acometer el acabado de esta pieza urbana en contacto con el municipio de Narón.

Desde el punto de vista de la ordenación, al igual que en la pieza urbana correspondiente al Ensanche A-Inferniño, el Plan se plantea la consolidación de la estructura urbana diseñada en el planeamiento vigente.

Su delimitación incorpora la totalidad del Plan Parcial de Ponte das Cabras. Redactado y aprobado definitivamente, su no ejecución ha determinado que la estructura urbana existente se haya consolidado sólo en lo que al suelo urbano se refiere, a la vez que el nuevo acceso viario por la antigua trinchera del FF.CC. constituye la más importante operación de estructura en una trama de transición entre el ensanche consolidado y el desarrollo urbanístico del colindante municipio de Narón.

En relación al ámbito de planeamiento de Ponte das Cabras, se establece su incorporación a las determinaciones del presente documento a través de las Disposiciones Transitorias de la Normativa, siendo necesario implementar los mecanismos de gestión para su ejecución.

Simultáneamente se delimita otro ámbito de suelo urbanizable ya en contacto con el municipio de Narón y más allá de la línea de FF.CC., con una superficie de actuación de 33.425 m², que posibilite la compleción del sistema viario en la zona. Esta actuación es objeto de un convenio urbanístico con los propietarios mayoritarios.

Por último, el Plan incorpora la Modificación del Plan General, aprobada definitivamente, referida a la UA-20, así como el acabado de una importante pieza de suelo urbano no consolidado entre la carretera de Castilla y la vía del FF.CC., ya prevista en el planeamiento vigente.

L. Viviendas Municipales

Constituye una pieza singular en la conformación de la estructura urbana de la ciudad y como tal ha de ser valorada más allá de su actual catalogación por las Normas Complementarias de Planeamiento provincial. Esta inclusión en el planeamiento provincial, junto con las determinaciones del Plan General vigente, aseguró su permanencia, y la adopción de medidas de recalificación tanto del espacio público como del patrimonio edificado, a través de proyectos integrales financiados por la Administración Central. A ello se une el hecho de constituir una pieza de titularidad pública municipal que acoge a un total de 1.110 viviendas y 119 locales, lo que determina una elevada densidad residencial ligeramente superior a las 100 viv/ha.

Por su ubicación, ocupa una posición estratégica en el conjunto de la ciudad, entre la plaza de España-Carretera de Castilla y el nuevo desarrollo urbano del polígono de Esteiro, ambas piezas con creciente potencial de centralidad.

El Plan General mantiene estas determinaciones de tutela sobre el patrimonio construido, sin que ello implique la renuncia a actuaciones de mejora en las condiciones de habitabilidad.

M. Ensanche "B"

El desarrollo de los mecanismos de gestión previstos en el Plan General de 1984 ha significado tanto la consolidación de la trama urbana como el reequipamiento y la recualificación del espacio público, sin que se hubiesen operado grandes actuaciones de estructura salvo la nueva vía por la antigua trinchera del FF.CC., o la urbanización de la calle Venezuela, implementando en ambos casos los itinerarios longitudinales.

Igual que en el resto de los Ensanches, el presente documento determina el mantenimiento de la estructura diseñada por el planeamiento vigente, proponiéndose homogeneizar la escena urbana a través de la aplicación de una ordenanza uniforme, dar por consolidado el suelo urbano tras la ejecución de la UA-20 y nivelar la urbanización de superficie.

Por otra parte la construcción de la Vía de la Trinchera permite formalizar este borde más allá de la reserva viaria establecida en el Plan General vigente.

N. O Bertón

Constituye una de las áreas de oportunidad más importantes de la ciudad, ligada a los accesos por la Gándara y avenida das Pías, y elemento de transición entre los Ensanches consolidados y los desarrollos industriales y de servicios.

La ejecución del nuevo acceso por la trinchera configura claramente su linde Norte. No obstante su accesibilidad por ese linde sigue limitándose a la anteriormente existente.

Su relación con el sistema de accesos a la ciudad pasa por la mejora de la eficiencia de los puntos de conexión con la Avenida de A Gándara y la de As Pías, así como la interconexión entre ambas y más allá con el Polígono de Caranza y la ubicación del nuevo Auditorio Municipal.

Desde el punto de vista de la clasificación de suelo, la establecida por el planeamiento vigente es reconsiderada por el presente documento, proponiendo la clasificación de urbano sobre aquellos tramos que presentan un nivel infraestructural y de consolidación legalmente suficiente. Dicha clasificación se produce con el criterio de no hipotecar una ordenación viable en suelo urbanizable, que necesariamente se presenta como complementaria y de acabado, e incorporando las actuaciones integrales que permitan su reequipamiento.

Así, la ordenación del suelo urbanizable, comprometido en su ejecución con el Instituto Galego de Vivenda e Solo, parte del criterio de mantener las trazas de origen, que dan soporte al suelo urbano, primando la concentración sobre los ejes viarios, y estableciendo una importante reserva de espacios libres que actúe como elemento de transición en un punto donde confluye la trama industrial y de servicios, con los polígonos en bloque abierto y las accesibilidades a la ciudad.

En lo que respecta a los usos, e igualmente en suelo urbanizable, éstos son mayoritariamente, residenciales, complementarios con aquéllos de servicios en un porcentaje suficientemente significativo como para ocupar las piezas de contacto con los accesos desde la Avenida de A Gándara y As Pías, marcando las nuevas direcciones.

P. Estaciones-Sánchez de Aguilera

Sobre esta pieza de la ciudad se formula el objetivo de construir una nueva centralidad urbana ligada a las actividades universitarias, terciarias y de accesibilidad y recepción, complementadas con otras residenciales, en el marco de una política de concertación con las administraciones de Defensa, ferroviaria y universitaria.

Concebida como una actuación de reforma urbana su ordenación se apoya sobre cuatro pilares:

En primer lugar, la decisión de destinar parte del Cuartel Sánchez de Aguilera a ubicar nuevos usos universitarios, consolidando el eje Avenida de Vigo-Avenida do Rei, y diversificando la oferta de Esteiro.

En segundo lugar, la formalización de un espacio central que acoja servicios terciarios, de recepción y aparcamiento, mediante la propuesta de retrasar el actual emplazamiento de la estación del FF.CC.

En tercer lugar, la valorización del baluarte y su incorporación al sistema de espacios libres públicos y dotacionales.

Por último, la reforma de la accesibilidad viaria, sobre todo en lo que se refiere a la conexión entre la Avenida do Rei, Acceso Norte y Avenida de la Paz.

Aunque externo al ámbito, es de singular importancia para esta actuación el completamiento de los movimientos en el nudo de Raposeiro en el Acceso Norte.

Los datos numéricos de la operación de Sánchez de Aguilera se resumen en una superficie de actuación de 95.400 m², unos techos edificables máximos de 0,625 m²/m² que para el uso terciario puede llegar en edificio exclusivo hasta 0,3125 m²/m² y para el residencial de hasta 0,5 m²/m²; y un saldo de nuevas dotaciones que se cuantifican en al menos 34.500 m² de usos universitarios, a los que se sumarán los espacios libres públicos que resulten de los estándares legales en la ordenación del PERI correspondiente y la reserva de 19.200 m² en el Baluarte del Infante con destino dotacional. Por lo que respecta a la actuación de las Estaciones, en un ámbito de 22.000 m² se prevé una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² con usos residenciales acompañados de usos terciarios que pueden llegar hasta 0,31 m²/m², 4.750 m² de nuevos sistemas de espacios libres públicos, y 2.900 m² para la ampliación del colindante Instituto Concepción Arenal.

Complementariamente la actuación se acompaña de otra de compleción, a través de la delimitación de un sector de suelo urbanizable en el espacio existente entre el sistema ferroviario y el Acceso Norte, a caballo entre esta pieza y la de Santa Mariña, con una extensión de 138.280 m² y capacidad para 1.194 nuevas viviendas, con una morfología urbana en continuidad con la establecida en el margen correspondiente al área Ensanche A-Plaza de España, y que necesariamente incorporan actuaciones de mejora ambiental en los bordes del Acceso Norte.

El desarrollo de esta área de suelo urbanizable corresponde a la iniciativa municipal, contando con la participación del Instituto Galego de Vivenda e Solo.

Q. Santa Mariña

La principal característica de la pieza urbana de Santa Mariña es la pérdida de la unidad de proyecto que definía el Plan General de 1984. El acceso Norte que en dicho planeamiento actuaba como elemento vertebrador de un desarrollo urbano, en su ejecución pasa a representar una barrera que claramente disocia la actuación.

La pieza situada entre el Acceso Norte y la línea férrea pasa a ocupar un primer plano en la expansión del Ensanche ya consolidado, y con el cual debe coordinar trazados y morfología. Pese a las importantes servidumbres generadas por las infraestructuras, es importante formalizar un espacio urbano integrado que, obviando la existencia de la traza del ferrocarril, la tome como nexo de unión.

Es importante, en este sentido, el acompañamiento de las infraestructuras con reservas del sistema de espacios libres que actúen como elementos colchón y de mejora de la calidad medioambiental, a la vez que la disposición de dos vías paralelas a la infraestructura del ferrocarril permiten actuar como plataforma de saltos múltiples.

En la pieza situada al Norte del Acceso Norte, más ligada a los trazados transversales de la estructura caminera de origen y en donde la vía de Santa Mariña va a seguir jugando un papel básico, se trata de hacer emerger una estructura urbana clara de la que ahora se carece, aprovechando los escasos puntos de relación que el nuevo sistema viario ofrece para mejorar su posición relativa en el conjunto de la ciudad.

Desde el punto de vista de la clasificación del suelo, la implantación de las nuevas infraestructuras viarias, con una concepción especializada, autónoma y cerrada en sí misma, determina la revisión en determinados ámbitos, de los establecidos en el Plan General de 1984, siempre en función de parámetros objetivos y sin perder de vista la necesaria contención del crecimiento sobre infraestructuras deficientes que caracterizan esta periferia, con lo que se establece una clara diferenciación entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado.

Desde el punto de vista de las acciones, el Plan delimita un sector de suelo urbanizable, que abarca desde la Estación del Ferrocarril al nudo de Santa Mariña, y cuyo desarrollo corresponde a la iniciativa municipal, contando con la participación del Instituto Galego de Vivenda e Solo, tal y como fue comentado en el apartado anterior.

El resto de las actuaciones de nueva urbanización se desarrollan en suelo rústico apto para urbanizar con una clara vocación de maclaje de estructuras urbanas.

En suelo urbano se establecen tres áreas de ejecución integral, que representan en total una superficie de 53.711 m², con un techo edificable de 64.382 m² y una aportación a sistema de espacios libres y dotaciones públicas de 7.860 m².

Por último, como acciones de estructura, el Plan redimensiona el parque urbano sobre el Castro de Santa Mariña y completa el sistema general viario con vías de conexión entre las nuevas accesibilidades y la carretera de Catabois.

R. San Xoán

Al igual que en el caso de Santa Mariña la implantación de las nuevas infraestructuras viarias tienen un efecto decisivo sobre la ordenación, en este caso no sólo por la modificación de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente sino por el impacto que las mismas tienen en cuanto no son soporte de procesos de desarrollo urbano continuos.

El Plan, en primer lugar, tasa el necesario proceso de revisión de la clasificación de suelo establecido en el Plan General de 1984, evitando crecimientos sobre infraestructuras deficientes y primando la reconstrucción de una imagen urbana tanto en el borde de contacto con la trama consolidada de Narón como en los laterales de las nuevas infraestructuras. En ausencia de concertación, las nuevas áreas de urbanización se desarrollarán a través de la incorporación de suelos rústicos aptos para la urbanización.

La presencia de la barrera del FF.CC. fuerza a mantener el objetivo de permeabilidad viaria que posibilite una incorporación armónica con el Ensanche consolidado, y en la que juega un importante papel el Área de Ejecución Integral proyectada sobre los terrenos del Campo de Fútbol de San Xoán, la AEI.10, con una extensión de 14.285 m², un coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m² y la aportación al sistema de espacios libres públicos de 5.500 m².

Por último, la traza de proyecto de la Autopista de conexión con la del Atlántico en Fene introduce nuevas dificultades de clasificación y ordenación en un ámbito difuso y sujeto a remodelación.

S. Catabois

Constituye la última de las piezas de la ciudad continua. El desarrollo de las determinaciones del Plan General de 1984, determinó un importante nivel de colmatación urbana, con un carácter eminentemente lineal que no ha generado nuevas infraestructuras de soporte, más allá de las aperturas transversales de arranque.

Las propuestas del Plan General consolidan esta ordenación, y dan un paso más hacia la definición de una estructura urbana paralela, bien por la vía del suelo urbano no consolidado o de la incorporación a los procesos de urbanización del suelo rústico apto para urbanizar.

Este desarrollo paralelo, se muestra más nítido en la vertiente este de la pieza, a través de la formalización de un viario paralelo de sistema general que acompaña a la formalización de un nuevo Parque Urbano sobre el Campo de Tiro, alcanzando las viviendas sociales de San Pablo con una ordenación decididamente en ensanche urbano. Por el oeste, la ordenación tiene la función de suturar las prolongaciones periurbanas, a veces sobre infraestructuras deficientes, bien a través del reconocimiento de un suelo urbano consolidado, bien a través del diseño de Áreas de Ejecución Integral, que en su conjunto suponen actuar sobre una superficie cercada a los 30.000 m², en media-baja densidad, aportando un total de 5.000 m² al sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

C.3.4. LA ORDENACIÓN DE LA PERIFERIA

El modelo definido por el Plan General a través de las nuevas infraestructuras viarias reintegra los territorios periurbanos en el proyecto global de ciudad. Este espacio presenta unas características más ambientales en torno a la ría, más porosas y discontinuas en Serantes, más dependientes de decisiones funcionales en Sta. Cecilia o en la Periferia Norte.

Se trata en definitiva de un territorio de oportunidad para formas de ciudad difusa, con potencial de tipos de crecimiento urbano fragmentario y discontinuo, propia de los desarrollos metropolitanos más recientes y dinámicos.

A continuación se pormenorizan las soluciones de planeamiento propuesto, y que tienen su plasmación gráfica en los correspondientes planos de ordenación.

A. Relleno de A Malata

El objetivo que se plantea desde el Plan General para esta pieza de sistema general, es consolidarla como charnela entre la ciudad continua y una periferia recualificada que emerge en el fondo de la ensenada, al margen de las nuevas accesibilidades, pero servida desde ellas.

Iniciativas empresariales como Ferrol Metrópolis y sus actuaciones en el ámbito de Punta Arneta, no vienen más que a enriquecer y complementar las actividades de los centros públicos de A Cabana, implantados en desarrollo del planeamiento vigente.

Igualmente todo este espacio es partícipe de las políticas públicas de recuperación del borde costero.

Con estos antecedentes la primera determinación de planeamiento es confirmar la validez de la ordenación vigente y su carácter de sistema general, impulsando las actuaciones expropiatorias que posibiliten culminar no sólo su ejecución, sino también su ampliación.

B. Xoane

Sobre este ámbito se consolida la clasificación de suelo urbano sobre la estructura caminera de salida de la ciudad, con una ordenación que tiende a actuar de elemento de transición con la periferia próxima de Serantes y Pazos, siendo la mayor innovación las modificaciones y correcciones normativas introducidas en relación a la actual ordenanza 13C.

Simultáneamente el Plan General incorpora dos Áreas de Ejecución Integral en suelo urbano no consolidado, abarcando una superficie conjunta de algo más de 18.000 m², y que actúan como piezas de maclaje de las lineales consolidados. Su desarrollo aporta un techo edificable de unos 13.000 m² y unas cesiones a incorporar al sistema de espacios libres y dotaciones públicas de 5.800 m².

La clasificación de suelo rústico apto para urbanizar, con unos niveles de intensidad media-baja, debe desarrollar una estructura viaria maclada con la circundante, en un gradiente de aproximación a la periferia de A Cabana-Serantes.

Como objetivo específico ha de acometerse la mejora medioambiental entorno a la trinchera del Acceso Norte.

C. Santa Cecilia

Esta pieza de la periferia urbana constituye el área de integración de la ordenación propuesta por el Plan General con la correspondiente del municipio de Narón, en un espacio no resuelto por el planeamiento vigente.

La ordenación está condicionada por el trazado de la Autopista de Fene, de conexión con la Autopista del Atlántico, pendiente de ejecución, así como por las oportunidades de relación con el resto del sistema general viario diseñado en el Plan General.

Como principal actuación, el documento propone la delimitación de un sector de suelo urbanizable, de carácter mixto, comercial-servicios, complementado con usos residenciales, y de iniciativa privada, tras la suscripción del correspondiente convenio. Su desarrollo se apoya en el nuevo viario de sistema general que relaciona Santa Cecilia y Catabois, cosiendo la estructura urbana de la ciudad por el norte, y aprovechando las posibilidades de superar la prolongación de la variante de San Xoán en su disposición de contención del crecimiento urbano continuo por el este.

El resto del suelo de nueva urbanización se clasifica como suelo rústico apto para urbanizar, y en donde se conjuga la baja densidad con la implantación de servicios para las que la zona tiene una especial vocación.

Como actuación de estructura se establece la reserva para un parque comarcal, en contacto con Narón, con directriz en el curso fluvial, actuando como elemento de conexión del agregado urbano y aprovechando la alteración de la línea del FF.CC.

Los bordes por el norte y este lo configuran los desarrollos urbanos lineales, ajenos a la dinámica urbana, situados entre Casa do Monte y Santa Cecilia, resolviéndose el contacto con el Barrio de A Solana, ya en el Municipio de Narón, mediante el diseño de una Área de Ejecución Integral que, junto con el sector de suelo urbanizable tiene la responsabilidad de configurar la puerta de acceso a Ferrol desde la nueva accesibilidad de la Autopista.

D. Periferia Norte

Constituye un espacio periurbano caracterizado por una indiscriminada ocupación del territorio. La base de esta estructura está en la existencia de una serie de núcleos de origen, relacionados entre sí y con la ciudad continua a través de una malla caminera rural a la que se superpuso otra red lineal viaria sobre la que se ha ido consolidando un crecimiento de carácter igualmente lineal.

El Plan General de 1984 atajó este proceso de desestructuración mediante una estricta aplicación de los criterios legales de clasificación, por lo que la evolución de la estructura urbana ha venido por la vía de la consolidación edificatoria sobre el parcelario vacante.

Junto a ello se ejecutaron los nuevos ejes direccionales (Acceso Norte) que, a diferencia de los anteriores, presentan un carácter absolutamente autónomo en relación al tejido urbano existente configurándose como nuevas barreras en relación con la ciudad.

La propuesta del Plan General se fundamenta en tres puntos. Por una parte la definición de una nueva estructura general viaria que relacione la ciudad continua con el centro de actividad situado al Norte a la vez que sirva de apoyo al desarrollo de nueva urbanización. Dos son las vías, la conexión Santa Cecilia-Catabois y el desdoblamiento de Catabois. Por otra parte el mantenimiento de la delimitación del suelo urbano mediante una estricta aplicación de los criterios legales. Y por último, un suelo rústico que debe compaginar el crecimiento residencial con otro vinculado a los servicios y a la industria limpia, consolidando los enclaves actualmente existentes.

El parque urbano de Santa Mariña tiene su continuidad en esta pieza de la ciudad, ocupando el desafectado Campo de Tiro de la Marina.

E. Pazos

Es el área periurbana que más nitidamente se incorpora al proyecto de ciudad a través de la prolongación de la variante de San Juan que cierra el anillo circunvalatorio por el Norte.

La presencia del Club de Campo ha inducido un proceso inmobiliario de vivienda unifamiliar de cierta importancia y que el Plan General propone canalizar hacia criterios urbanísticos de nueva urbanización.

En este sentido delimita un ámbito de Plan Especial de Reforma Interior con un doble objetivo, en primer lugar acoger de manera reglada la demanda de vivienda unifamiliar, y en segundo lugar iniciar un proceso de publicación de las márgenes del río Sardiña en el polo opuesto a la Malata.

Simultáneamente al Plan General establece una protección estratégica sobre la vaguada que confluye en A Malata, mediante la clasificación de suelo rústico preservado.

F. Serantes

Constituye una de las piezas singulares de esta periferia, tanto por su génesis como por acoger usos tan especializados como son los universitarios.

El Plan General apuesta por una mayor integración con otras piezas colindantes, aparte de por las nuevas infraestructuras viarias, con la ampliación del sistema general de espacios libres. En este sentido la prolongación del parque urbano del río Sardiña relaciona las áreas dotacionales de A Malata con aquéllas de interés general que se sitúan en esta pieza, la Universidad, Centro de Salud, Equipamiento Deportivo, etc.

Simultáneamente el Plan General consolida la clasificación de suelo urbano estableciendo un gradiente de ordenanzas respetuosas con los diferentes tejidos, y confía en la incorporación de suelo rústico apto para urbanizar el maclaje entre las diferentes piezas, preservando, en cualquier caso, aquellos espacios que presentan una singularidad desde el punto de vista paisajístico, ecológico o de potencialidad productiva.

G. Valón y Brión

Cierran la periferia urbana por el oeste, marcando el inicio de los territorios litorales de A Mariña y Doniños.

El Plan General, en primer lugar, clasifica como suelo urbano aquél que reúna los requisitos legales para merecerlo, e incorpora actuaciones de compleción de su estructura mediante la determinación de dos áreas de ejecución integral que en conjunto afectan a una superficie de 20.000 m². Su objetivo es dotar de referencias de urbanidad a estos tejidos periurbanos a la vez que incrementar su nivel dotacional, aportando un total de 3.700 m² al sistema de espacios libres y equipamientos públicos.

El suelo rústico no preservado se incorpora como apto para la urbanización con una baja densidad que permite reproducir el tipo edificatorio.

Por su posición, Valón se sirve del nuevo acceso al Puerto Exterior en sus relaciones con la ciudad y comarca.

H. A Cabana

Esta pieza inicia el desarrollo urbano litoral entre A Malata y San Felipe, tan sólo interrumpido por la Base Naval de A Graña.

El Plan General mantiene las determinaciones del planeamiento vigente que han producido su recualificación, a través de la implantación de los nuevos centros docentes en Punta Promontorio, en desarrollo del Plan Especial 11, como de la mejora del borde litoral, introduciendo no obstante correcciones de calificación urbanística y de desarrollo de piezas de oportunidad.

La recuperación ambiental de este tramo de costa es un objetivo iniciado en el Plan General de 1984 y que en el presente se pretende consolidar.

I. A Graña

La valorización de su estructura y arquitectura es el objetivo principal que se marca el Plan General, en este sentido establece la necesidad de redactar un Plan Especial cuyo ámbito no sólo abarca el medio urbano sino el natural circundante, y ello en su triple objetivo, implementar las medidas de protección sobre el patrimonio construido, introducir las políticas de rehabilitación y garantizar el mantenimiento de la calidad ambiental del entorno.

Simultáneamente el Plan diseña una ordenanza de carácter transitorio, a semejanza de la establecida para Ferrol Vello, que, siendo tolerante con algunas intervenciones garantice la no hipoteca de una solución de mejora integral a través del planeamiento.

La protección del borde costero se ve implementada a través del nuevo deslinde marítimo-terrestre y de la servidumbre de 100 metros a él asociada.

J. San Felipe

Como elemento de remate del decurso costero, San Felipe aporta un elemento de focalidad en el Castillo y su entorno. El Plan General lo confirma como un centro cultural de sistema general a la vez que delimita un ámbito de Plan Especial que garantice el acondicionamiento de su entorno, proponiendo la consideración de Parque Urbano para parte del mismo.

Este elemento de atracción, no sólo local, determina la propuesta de vial de circunvalación del núcleo contemplada en el documento.

En lo que se refiere al núcleo propiamente dicho, el Plan General clasifica como suelo urbano aquél que reúne los requisitos legales para merecerlo, a la vez que identifica aquellas piezas que presentan singularidades arquitectónicas y de estructura, merecedoras de un planeamiento especial similar al ya planteado en A Graña.

Las actuaciones de nueva urbanización tienen su cabida a través de la incorporación del suelo rústico apto para urbanizar dispuesto en torno a la nueva circunvalación.

C.3.5. ORDENACIÓN DEL MEDIO RURAL Y NATURAL

A. La ordenación del sistema de núcleos rurales y de los asentamientos territoriales.

Bajo el criterio general de que los núcleos de origen y sus extensiones se encuentran ya reconocidos y delimitados en el Plan General que se revisa, la reconsideración básica de su ordenación y el establecimiento de nuevos criterios de clasificación y calificación del suelo se justifica en las determinaciones que sobre el modelo de ordenación territorial se han descrito en el párrafo C.2.4. de esta Memoria.

Por otra parte, y tal como se ha descrito en el párrafo C.2.5. antecedente, donde se justifican los nuevos criterios de clasificación del suelo en base a la necesidad de Adaptación del Plan a las nuevas leyes urbanísticas, los núcleos de la zona exterior del término municipal se clasifican en el Plan revisado a partir de su adscripción general al régimen de suelo de núcleo rural definido por la Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Teniendo a su vez en cuenta que los núcleos situados en la periferia de la ciudad, cuya ordenación se ha descrito en el párrafo C.3.4, conservan su clasificación en el régimen del suelo urbano, modificando no obstante su ámbito, y, por lo tanto, diferencian el objeto de su ordenación territorial en relación a la ciudad, interesa no obstante establecer algunas conclusiones agregadas que permitan comparar el balance municipal de la ordenación adoptada para los núcleos, con respecto a la del Plan que se revisa.

NÚCLEOS TERRITORIALES:

SUPERFICIES CLASIFICADAS POR PARROQUIAS.

PARROQUIA	PGMO 1984 (Ha)	PGMO 1999 (Ha)
A MARIÑA	28,2	40,6
BRIÓN	20,1	40,3
COVAS	54,6	100,4
DONIÑOS	45,0	85,8
ESMELLE	13,2	44,3
MANDIÁ- MARMANCÓN	35,7	59,6
SANTA CECILIA-LEIXA	30,8	69,4
A GRAÑA	10,0	15,0
A CABANA	21,8	49,0
SERANTES-PAZOS	57,2	93,3
TOTAL	316,6	597,7

NÚCLEOS TERRITORIALES DE LA ZONA EXTERIOR:

SUPERFICIES CLASIFICADAS POR PARROQUIAS

PARROQUIA	PGMO 1984 (Ha)	PGMO 1999 (Ha)
A MARIÑA	28,2	40,6
COVAS	54,6	100,4
ESMELLE	13,2	44,3
MANDIÁ- MARMANCÓN	35,7	59,6
DONIÑOS	26,7	51,8
BRIÓN	3,6	7,3
STA. CECILIA	3,0	6,4
TOTAL	165,0	310,4

La Tabla permite comparar las superficies clasificadas por el PGOM de 1984 con las clasificadas por el Plan revisado dentro de un concepto genérico, núcleos territoriales, que engloba ahora diversas modalidades de regímenes de suelo frente a una única, el suelo urbano, del PGOM de 1984. Se produce, como consecuencia de la nueva ordenación, un aumento de la superficie del suelo delimitado de 281,1 Ha que supone un incremento global del 89%.

La Tabla siguiente, por su parte, permite comparar por separado la Zona Exterior, donde se ha producido asimismo un aumento de la superficie delimitada de 145,4 Ha que supone un incremento global del 88%. Ahora bien, este incremento se subdivide entre varias categorías o clases de suelo no homogéneas. Por una parte, 265,8 Ha, el 86% de los ámbitos delimitados, se corresponden con el suelo clasificado como núcleo rural. Por otra, 44,6 Ha se clasifican como suelo urbano, en lo que podemos denominar situaciones singulares que recogen diversos ámbitos anteriormente no reconocidos como núcleos. Lo que interesa comparar es en realidad la superficie clasificada como suelo urbano de núcleos rurales en el Plan de 1984 que era, en la Zona Exterior, de 165 Ha, con la ahora clasificada, en el mismo ámbito territorial, que es de 265,8 Ha. El incremento se produce, en lo fundamental, por incorporación al ámbito del núcleo rural de suelos anteriormente adscritos al no urbanizable de entorno de núcleos de la ordenanza 18.

Es claro que la comparación cuantitativa de ambos planes en estos ámbitos permiten concluir sobre la positiva utilidad de la aplicación del régimen de suelo de núcleo rural a varios efectos:

- 1º Por su mayor flexibilidad a la hora de delimitar las situaciones de borde y transición de los núcleos; permitiendo, para los mayores, la posibilidad de producir religamientos entre ámbitos próximos, donde con el criterio de clasificación del suelo urbano no es posible su reconocimiento.
- 2º Por permitir a su vez el reconocimiento y delimitación de núcleos o casales menores de 10 viviendas, que aún no teniendo una identidad censal singularizada, pueden ordenarse como asentamientos diferenciados e identificados, en relación a la pervivencia del sistema productivo.

3° Por resultar más claro que, alrededor del ámbito del suelo de núcleo rural delimitado, no es conveniente establecer demasiada holgura permisiva, ni espacial ni normativamente, para actuaciones no previstas en el modelo de desarrollo urbanístico, que resultarían de hecho incoherentes con el propio concepto de núcleo rural, a menos que sean reconducidas mediante el correspondiente planeamiento especial de mejora previsto por la LSG.

4° En definitiva, porque la reiterada voluntad declarativa de la LSG en relación al establecimiento de medidas para la conservación, mejora y protección del medio ambiente rural y natural obliga tanto a una amplia consideración territorial de sus valores y potencialidades como al manejo de una justa proporción de la medida y de la capacidad de acogida del territorio nuclear; que se establece en este Plan con la pretensión de contención necesaria y flexibilidad precisa.

A.1. Los Núcleos Rurales.

En consecuencia y concretando la síntesis expuesta, los ámbitos de suelo de núcleos rurales, dominantes en el territorio de la zona exterior, han sido delimitados y ordenados conforme a los siguientes criterios:

- a. Identificación de las agrupaciones de vivienda que singularizan los asentamientos.
- b. Identificación y análisis de los parámetros de morfología, acceso, uso del suelo y topografía que permiten deslindar las agrupaciones tradicionales y sus extensiones, de los usos tradicionales propios del suelo agrícola adscritos a cultivos y aprovechamientos, pastos y montes.
- c. Medida del grado de ocupación del parcelario nucleado y de sus rangos para establecer un umbral de agrupación de al menos 10 viviendas y una densidad mínima de 3 viv/Ha. A su vez el Estudio del Medio Rural ha reconocido 20 lugares acaserados de menor dimensión y densidad y que se incorporan con regulación específica al sistema de núcleos rurales tradicionales.

Para los ámbitos caracterizados por la proximidad o contigüidad de núcleos acaserados con tendencia a formar agrupaciones mayores se ha establecido el criterio complementario de delimitación agregada coherente con el objetivo de flexibilidad y contención del suelo rústico común.

- d. Análisis estadístico de tamaño actual de los núcleos y de su capacidad por aplicación de ordenanzas acordes con el mantenimiento de las condiciones de parcelación y tipología edificatoria que conservan el carácter ambiental de los núcleos delimitados.
- e. Establecimiento, en base a los análisis anteriores, de los parámetros indicadores de complejidad urbanística que se fijan empíricamente en:
 - Número de viviendas, mayor de 120.
 - Densidad de viviendas mayor de 7 viv/ha.
 - Número de licencias superior a un 50% de las viviendas existentes.

A.2. Los Asentamientos Singulares Territoriales.

Al margen de los núcleos rurales y singularizados por su relación con recursos naturales y costeros, cuya ordenación de contenido protector es estratégica, el Plan identifica y ordena un conjunto de ámbitos, cuyo tratamiento urbanístico no puede ser el mismo que el que se ha establecido para el sistema nuclear rural.

Se trata por una parte de situaciones conceptuales como núcleos de reciente formación - en la terminología de la LASGA de 1985- surgidos al margen de los núcleos tradicionales, como suma de edificaciones dispersas sobre el parcelario agrícola, sin que se hayan completado las actuaciones de urbanización, ni se haya producido un modelo o proyecto de ordenación urbanística con la previsión de una malla de accesos y una zonificación de las dotaciones correspondientes. Su desarrollo reciente se ha visto comprometido por su no reconocimiento por el Plan General de 1984.

Estas situaciones se identifican en el entorno de la playa de Vilar-Covas, en Tra-lo Outeiro en contacto con la actuación pública de acondicionamiento de la playa de Doniños Norte y en A Penencia en contacto con el espacio natural del sur de la Playa y Lago de Doniños.

Las dos primeras reúnen condiciones para ser clasificadas como suelo urbano no consolidado y, en consecuencia, se ha optado como solución de ordenación más conveniente de delimitación de sendos Planes Especiales de Reforma Interior con el objetivo de producir su ordenación integral pormenorizada, fijándose unos parámetros de aprovechamiento y densidad máximos compatibles con la integración sustancial de la edificación existente.

Por otra parte, en Covas, la propuesta de acondicionamiento y ordenación del Parque Recreativo de As Cabazas, contigua al ámbito del PERI, aconseja fortalecer la estructura urbanística del conjunto y, como consecuencia, complementar con usos hoteleros el programa del PERI. Consiguientemente y con el criterio de enriquecer y fomentar la especialización urbanística de este territorio litoral en función de la valorización del importante recurso playero, se ha considerado el mantenimiento de la clasificación como suelo urbano de los núcleos tradicionales de Prioiro y Campote, así como recrear y religar con la delimitación expresa de suelo rústico apto para la urbanización la estructura de conjunto.

Se produce así una propuesta de mayor complejidad urbanística, en la línea definida por el modelo de ordenación de afianzar la especialización de los territorios litorales, lo que justifica un criterio de clasificación del suelo que, siendo coherente con la preservación y valorización del medio natural, introduce nuevos factores de fomento.

Con estos mismos criterios y con análogos parámetros de intensidad, densidad, uso y clasificación de suelo se trata el ámbito de Tra-lo Outeiro, en coherencia asimismo con la mejora de la oferta pública de suelo libre y de servicio que deviene de la ejecución en curso del Plan Especial de Protección y Mejora del Medio Natural de la Playa de Doniños.

En A Penencia y ante la ausencia de condiciones mínimas para otro tipo de clasificación se ha optado por delimitar un ámbito de suelo rústico apto para la urbanización, en la modalidad de baja densidad y con complemento de uso hotelero, tipología con la que se ordenan también los suelos rústicos aptos de Covas y Tra-lo Outeiro.

Finalmente se ha recogido una clasificación específica de suelo urbano para el núcleo de Cariño, reconociendo su consolidación y teniendo como antecedente su ordenanza 18 del Plan que se revisa.

B. El sistema de espacios libres y equipamientos en la Zona Exterior.

En la zona exterior, las actuaciones en el sistema de espacios libres y equipamientos son de dos tipos:

- Por un lado y como ya se ha enumerado, las encaminadas a la puesta en valor de los grandes espacios y usos medioambientales de la costa y playa: ordenación y dotación de servicios de la playa de Doniños, parque recreativo de As Cabazas, y, con carácter similar, la creación del Parque Territorial de Chamorro. Estas actuaciones suponen un incremento de 49 Ha en el sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- Otro tipo de actuaciones son las encaminadas a la puesta en valor del espacio público en los núcleos delimitados mediante la creación de zonas estanciales, generalmente asociadas a lavaderos y fuentes existentes o vinculadas a los conjuntos parroquiales.

Sobre los 13.350 m² destinados al sistema local de zonas libres en la zona exterior, se propone un aumento de 37.730 m² (3,2 veces la superficie existente) con un total de 51.080 m² calificados como zonas verdes o espacios libres.

Estas actuaciones se verán complementadas en la medida en que se desarrollen los Planes Especiales de Mejora de los Núcleos Rurales.

Por parroquias, el nivel de dotaciones previsto es el siguiente:

A MARIÑA

Crecimiento previsto: 115 viviendas.
Capacidad: 341 viviendas.

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES:

- Docente:	DOC-43. Colegio Público S. Xurxo:	1.000 m ²
- Religioso:	R-33. Iglesia Parroquial:	750 m ²
- Cementerios:	CM-9. Cementerio Parroquial:	1.350 m ²
- Sociocultural:	SC-26. Local social:	1.000 m ²
- Deportivo.	DEP-21. Zona dep. en colegio:	2.000 m ²

TOTAL EQUIPAMIENTOS: 6.000 m²

ZONAS LIBRES

EXISTENTES:

- ZL-44. Vila da Igrexa:	1.100 m ²
--------------------------	----------------------

PROPUESTAS:

- ZL-106. En Vila da Igrexa:	400 m ²
- ZL-107. En Vila da Igrexa:	300 m ²
- ZL-108. En Vila da Area:	350 m ²
- ZL-109. En Vila da Area:	200 m ²
- ZL-44. Ampliación zona libre:	1.400 m ²
- ZL-116. Zona libre Tra-lo Outeiro:	2.200 m ²
- V-45. Zona libre Tra-lo Outeiro:	14.500 m ²

Total Zonas libres propuestas: 24.200 m²

TOTAL ZONAS LIBRES: 25.300 m²

BRIÓN (ZONA EXTERIOR)

Crecimiento: 18 viviendas.
Capacidad total: 62 viviendas.

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES:

- Religioso. R-35. Capilla de S. Cristovo: 200 m²
TOTAL EQUIPAMIENTOS: 200 m²

ZONAS LIBRES

EXISTENTES:

- ZL-45. San Cristovo: 300 m²

PROPUESTAS:

- ZL-45. Ampliación: 150 m²

TOTAL ZONAS LIBRES: 450 m²

COVAS

Crecimiento previsto: 131 viviendas.
Capacidad total: 723 viviendas.

EQUIPAMIENTOS:

EXISTENTES

- Docente: DOC-39. Escuela A Pedreira: 850 m²
DOC-38. Colegio Público. 4.400 m²
- Religioso: R-27. Iglesia parroquial vieja: 900 m²
R-26. Iglesia parroquial nueva: 100 m²
R-28. Ermita de Sta. Comba: 100 m²
- Cementerios: CM-6. Cementerio Parroquial: 1.900 m²
- Sociocultural: SC-22. Cooperativa de productores del Campo: 3.000 m²

TOTAL EQUIPAMIENTOS: 13.250 m²

ZONAS LIBRES

PROPUESTAS:

- V-42. Zona verde en O Vilar: 5.600 m²
- V-43. Zona verde en Pedreira: 2.000 m²

TOTAL VERDE PROPUESTO: 7.600 m²

DONIÑOS (ZONA EXTERIOR)

Crecimiento previsto: 85 viviendas.
Capacidad total: 47 viviendas.

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES:

- Docente:	DOC-37. Colegio Público Doniños:	2.450 m ²
- Deportivo:	DEP-16. Deportivo:	1.000 m ²
	DEP-17. Pista en Outeiro:	1.000 m ²
- Religioso:	R-25. Iglesia de S. Ramón:	2.750 m ²
	R-26. Iglesia parroquial nueva:	2.100 m ²
	R-28. Ermita de Sta. Comba:	1.000 m ²
- Cementerio:	CM-5. Cementerio Parroquial:	2.250 m ²
- Sociocultural:	SC-21. Local vecinal Doniños:	1.360 m ²
Total equipamiento existente		10.810 m ²

PROPUESTOS:

- Deportivo:	DEP-25.	4.000 m ²
- Reserva Multiuso:	RE-25.	5.750 m ²
Total equipamiento propuesto		9.750 m ²

TOTAL EQUIPAMIENTOS: 18.810 m²

ZONAS LIBRES

EXISTENTES:

- ZL-41. Zona libre de Outeiro:	1.000 m ²	
- ZL-42. Zona libre de Fontá:	700 m ²	
Total zonas libres existentes:		1.700 m ²

PROPUESTAS:

- ZL-99. Zona libre en Fontá 2:	2.000 m ²	
- ZL-113. Zona libre en Fontá 3:	300 m ²	
- ZL-114. Zona libre en Fontemaioir:	440 m ²	
- ZL-41. Ampliación:	1.000 m ²	
Total zonas libres propuestas:		5.490 m ²

TOTAL ZONAS LIBRES: 5.440 m²

ESMELLE

Crecimiento: 87 viviendas.
Capacidad total: 250 viviendas.

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES:

- Docente:	DOC-40. Escuela de Esmelle:	800 m ²
- Deportivo:	DEP-18. Pistas deportivas:	2.000 m ²
- Sociocultural:	SC-23. Local social:	200 m ²
- Religioso:	R-29. Iglesia parroquial:	2.200 m ²
- Cementerio:	CM-7. Cementerio Parroquial:	600 m ²

TOTAL EQUIPAMIENTOS: 5.800 m²

ZONAS LIBRES

- EXISTENTES: ZL-37. Área zona deportiva: 450 m²

Total zonas libres existentes: 450 m²

PROPUESTAS:

- ZL-115. En Carretera de Marina: 140 m²
Total zonas libres propuestas: 140 m²

TOTAL ZONAS LIBRES: 590 m²

MANDIÁ

Crecimiento: 98 viviendas.
Capacidad total: 321 viviendas.

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES:

- Docente:	DOC-41. Dafonte Santiago Apóstol:	8.800 m ²
	DOC-42. Preescolar Vilela:	300 m ²
- Deportivo:	DEP-20. Campo de Fútbol de Mandiá:	10.400 m ²
- Sociocultural:	SC-25. Local social Vilela:	300 m ²
- Religioso:	R-32. Iglesia parroquial:	1.750 m ²
- Cementerio:	CM-8. Cementerio Parroquial:	1.200 m ²

TOTAL EQUIPAMIENTOS: 22.750 m²

ZONAS LIBRES

EXISTENTES:

- ZL-39.	Campo de fiestas:	9.600 m ²
- ZL-101.	Zona libre en Mandiá:	200 m ²
Total zonas libres existentes		9.800 m ²

PROPUESTAS:

- ZL-43.	Ampliación ZL:	250 m ²
- ZL-103.	Zona libre en Fontela:	1.300 m ²
- ZL-104.	En Bustelo:	1.150 m ²
Total zonas libres propuestas		2.700 m ²

TOTAL ZONAS LIBRES: 12.500 m²

MARMANCÓN

Crecimiento: 17 viviendas.
Capacidad total: 68 viviendas.

EQUIPAMIENTOS

EXISTENTES:

- | | | |
|------------------|----------------------------|----------------------|
| - Sociocultural: | SC-24. Asociación vecinos: | 2.250 m ² |
| - Religioso: | R-30. Iglesia parroquial: | 980 m ² |

TOTAL EQUIPAMIENTOS: 3.230 m²

ZONAS LIBRES

PROPUESTAS:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| - ZL-102. Zona libre en Papói: | 800 m ² |
|--------------------------------|--------------------|

TOTAL ZONAS LIBRES: 800 m²

C. La ordenación del suelo rústico y natural.

1. El suelo rústico de conservación y protección.

En coherencia con los objetivos y criterios generales de la ordenación, con el modelo de desarrollo urbanístico y el modelo de asentamiento propuesto para la estructuración de la periferia y la zona exterior del término municipal, el tratamiento urbanístico dominante que se propone desarrolla las determinaciones contenidas en la Lei do Solo de Galicia, especialmente las establecidas por sus arts. 68 y 79.

Se diferencian, por tanto, aquellos espacios caracterizados por sus valores ecológicos, medioambientales, históricos, etnográficos y culturales o de potencialidad productiva agraria, como ámbitos o elementos de la ordenación rural y natural, reglamentados para impedir utilizaciones que impliquen transformaciones negativas de su destino o naturaleza o lesionen los valores específicos que se pretenden conservar o proteger. La justificación pormenorizada de su destino, naturaleza y valores se contiene en los capítulos correspondientes del Estudio del Territorio y del Medio Rural y Análisis del Modelo de Asentamientos de Población. Téngase asimismo en cuenta la Diagnósis que sobre la situación urbanística del territorio municipal se contiene en el Avance de la Ordenación, actualizada como párrafo A.5 de esta Memoria.

En consecuencia, se reconocen y delimitan diferenciadamente:

- a. Los ámbitos de suelo de especial protección vinculados a la conservación de costas y playas.
- b. Los espacios naturales y parajes singulares y de especial valor ambiental y paisajístico.
- c. Los sistemas hidrográficos de fondo de valle, los prados y vegetación asociados.
- d. Los ámbitos de monte y del paisaje agreste y forestal.
- e. Determinados ámbitos de labradío anexo a espacios de singular valor, así como los ámbitos de cultivos y aprovechamientos contiguos a núcleos rurales sujetos a la concentración parcelaria y reglamentados por sus específicas condiciones administrativas.

La regulación global de usos, actividades y tolerancias en estos ámbitos se establece mediante las correspondientes Normas Generales y Ordenanzas Reguladoras, así como a través de las Normas de Protección Específicas.

2. Los Planes Especiales Territoriales de Protección y Acondicionamiento.

Siguiendo la metodología y determinaciones establecidas por las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento Provincial de 1991, se incorporan a la ordenación protectora con un criterio diferenciado los Espacios Naturales calificados genéricamente en el Anexo 2 de las citadas NCSP.

En consecuencia, los Espacios Naturales de Prior, la isla y entorno de Sta. Comba, las islas Gabeiras, Herbosa y su entorno de San Xurxo son objeto de calificación pormenorizada justificada por el Estudio del Territorio y del Medio Rural y el Análisis del Modelo de Asentamiento en base al interés de sus valores naturales, arqueológicos, paisajísticos y ambientales, incluida la flora y fauna.

El tratamiento positivo ordenador de estos espacios se remite a los Planes Especiales de contenido territorial: PE-5, PE-6 y PE-7, cuyas determinaciones permiten en su desarrollo la coordinación de las medidas reglamentarias de protección contenidas en las diversas legislaciones incidentes, de acuerdo a o definido en el art. 28 de las NCSP.

En coherencia con las consideraciones anteriores se incorpora como Espacio Natural, con un tratamiento similar (PE-8), el conjunto ambiental formado por la playa, la laguna y el valle de Doniños. Los antecedentes de planeamiento, así como los estudios de orden científico realizados para su inclusión en la red de espacios naturales europeos (convenio Ramsar) justifican esta determinación.

Finalmente, con el objetivo de desarrollar su calificación de sistemas generales temáticos, y complementariamente, para garantizar la preservación y recuperación de los valores paisajísticos y culturales en presencia, se determina el desarrollo de Planes Especiales de Acondicionamiento para el Parque Territorial de Chamorro (PE-9) y el Parque Recreativo de As Cabazas (PE-10).

3. Catalogación de Bienes y Elementos Culturales y Naturales sujetos a protección.

Sobre la base del vigente Catálogo complementario, la Revisión del Plan General profundiza en su actualización, enriquecimiento y adaptación a la legislación sectorial aplicable.

Se produce por consiguiente una considerable ampliación cuantitativa del actual Catálogo, con la incorporación de un mayor número de elementos, declarados, a través de un completo trabajo de campo y de análisis de las nuevas bases cartográficas. Los elementos de arquitectura y etnografía tradicional que mantienen el carácter de los núcleos tradicionales y del medio rural se complementan con la integración de espacios y elementos naturales.

En el aspecto cualitativo se procede a una mayor pormenorización en la identificación de los elementos catalogados a través de la confección de un Fichero individualizado.

Se remite al correspondiente Documento y a sus antecedentes informativos la descripción de los criterios de clasificación, alcance y carácter.

C.4. LA NORMATIVA URBANÍSTICA

C.4.1. CRITERIOS DE REVISIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Con la tramitación del Plan General revisado y adaptado a la LS y LSG, las Normas Urbanísticas vienen a constituir un documento fundamental para regular el municipio en lo que afecte a la edificación y al uso del suelo. Aún cuando las Normas tienden a ser el documento más consultado del Plan, no pueden leerse desvinculadas del resto de sus documentos, y en particular de los Planos que son su referencia espacial y del resto de los textos que hacen posible el entendimiento de sus objetivos y criterios.

La propuesta de ciudad y de territorio que contiene el Plan es mucho más rica y diversa que la anterior, contempla por tanto una mayor complejidad en el tratamiento general y de sus partes, desciende al detalle del encadenamiento de acciones hasta su completa definición y es más cautelosa y atenta a la salvaguardia ambiental y a la defensa y protección del patrimonio cultural y natural. Es así que, con la novedad que supone la integración de la compleja regulación administrativa del urbanismo y de sus aspectos complementarios determinada por reglamentaciones territoriales sectoriales, la propuesta normativa del Plan, con ser suficientemente detallada en la formulación de ordenanzas de zona de directa aplicación, no ha pretendido ser exhaustiva en su regulación, necesitando del cruce con los aspectos de gestión, de intervención del suelo, de normas generales de edificación y uso que se constituyen en un cuerpo sólido y plenamente actualizado para su aplicación.

Tras catorce años de vigencia del Plan General, la práctica administrativa ha puesto de relieve la necesidad de introducir ajustes puntuales en su cuerpo normativo con el fin de adaptarlo al proceso inmobiliario que experimenta el Término Municipal. Alguno de estos aspectos ya fueron detectados y corregidos a través de las modificaciones puntuales, otros deben tener su marco en la actual Revisión.

En este sentido y, en primer lugar, pormenoriza la normativa general en aspectos tales como: la normalización de la urbanización para alcanzar una unidad de criterios, soluciones, materiales y estándares para cada uno de los agregados urbanos y sus áreas de crecimiento. Pormenoriza, en segundo lugar, la regulación y definición de usos y actividades y su relación con las condiciones medioambientales que permitan el control administrativo sobre su intensidad y localización, evitando situaciones de sobresaturación, cubriendo déficit (estándares de plazas de aparcamiento por vivienda).

Especial atención se ha prestado asimismo al pormenor en la fijación de las condiciones y determinaciones para el planeamiento de desarrollo. El Plan General se articula como un Plan de estructura, de contenido directivo y sugerente para el desarrollo proyectual y arquitectónico de la ciudad y el territorio, confiando en que su implementación merezca la atención, continuidad y enriquecimiento que ha supuesto el esfuerzo de su formulación.

C.4.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El conjunto de la Normativa Urbanística se desglosa en tres Títulos con las Disposiciones Finales y Transitorias.

- El Título I, de Disposiciones Generales, se ordena en 5 capítulos estableciendo las determinaciones sobre la Naturaleza, ámbito, vigencia y desarrollo del Plan, regulando detalladamente la gestión urbanística, así como los actos de intervención del uso del suelo. Se cierra con un capítulo sobre la información urbanística.
- El Título II, de Normas de Ordenación, establece en primer lugar, el régimen jurídico del suelo derivado de su clasificación según la Ley; establece y define la división de las clases de suelo en zonas para su calificación; identifica, tipifica y regula los núcleos de población y establece las normas y determinaciones de ordenación correspondientes al planeamiento parcial de los sectores y al planeamiento especial.
- El Título III detalla la ordenación pormenorizada del suelo urbano, del de núcleo rural y del rústico. Asimismo el Título regula detalladamente los usos del suelo, las condiciones de edificación y de los sistemas, estableciendo las medidas complementarias de protección de la infraestructuras, bienes naturales y patrimonio cultural, regula la urbanización y el régimen de las situaciones fuera de ordenación.
- Las disposiciones finales y transitorias hacen referencia a la forma en que se mantiene o modifica la vigencia de Planes anteriores, así como a algunas determinaciones sectoriales.

C.5. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

C.5.1. CRITERIOS DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Mediante las determinaciones para la gestión urbanística, el Plan General Municipal pretende garantizar la ejecutividad de sus propuestas. Para ello, se procura la clarificación del proceso concreto que se ha de seguir para materializar las distintas actuaciones. Como corresponde a su carácter programador, el mayor pormenor de determinaciones para la gestión alcanza al suelo urbano y al suelo urbanizable programado.

En relación al suelo urbano, las determinaciones de ordenación del Plan fueron adoptadas teniendo en perspectiva los mecanismos de gestión previstos para su ejecución, partiendo del objetivo de hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones que la Ley impone a los propietarios. Así han sido posible las determinaciones de ámbitos que requieren de una ejecución integral en el suelo urbano no consolidado que a la vez son unidades de ordenación y reúnen las características exigibles a los ámbitos de reparto de cargas y beneficios entre los propietarios, considerando cada uno de ellos como un área de reparto diferenciada. En la mayoría de los casos su ordenación está pormenorizada en el Plan General y en ocasiones se remite a un plan especial de reforma interior. Dentro de las áreas ordenadas mediante ordenaciones especiales se delimita el ámbito de polígonos de ejecución.

Por lo que se refiere al suelo urbanizable programado, partiendo del proceso de gestión previsto en la Ley, se plantea la obtención gratuita de los terrenos destinados a determinados sistemas generales afectos en su gestión a este tipo de suelo.

En lo que respecta al suelo rústico apto para urbanizar, la revisión del Plan, recogiendo la nueva regulación normativa de la LSG, contempla este tipo de suelo en el que se prevé la más ágil gestión de su puesta en urbanización, regulando la intervención en presencia de iniciativa con compromiso de ejecución, siempre condicionada a la apreciación de las condiciones de incorporación al proceso urbanizador previstas en el Plan General y a la aportación correspondiente a la constitución de los sistemas generales.

Directamente vinculada a la gestión, la programación constituye el instrumento mediante el cual se intenta otorgar el máximo realismo a las determinaciones del Plan, sobre todo aquellas de carácter positivo que requieren actuaciones de gestión y de inversión por parte de la Administración. A través del Programa y del Estudio Económico-Financiero se ponen de relieve las necesidades de medios públicos y privados para que la ejecución del Plan sea posible.

La programación es objeto de un documento específico: el Programa de Actuación. En él se realiza un inventario pormenorizado de las acciones que el Plan prevé y prioriza en el próximo cuatrienio, de acuerdo con los criterios y objetivos de la estrategia de desarrollo del mismo. Estas actuaciones son las que constituyen por tanto el objeto de programación.

La totalidad de las actuaciones programadas se clasifican según pertenezcan al sistema general o local. Aquéllas, a su vez, se diferencian en actuaciones referentes al sistema de comunicaciones, de infraestructuras básicas, sistemas de espacios libres y zonas verdes, o sistemas de equipamientos comunitarios. Las restantes actuaciones de urbanización se desglosan en acciones sectoriales en infraestructuras básicas, sistemas de dotaciones locales, acciones de reurbanización, áreas de ejecución integral en suelo urbano y actuaciones de urbanización en el suelo urbanizable que se programa.

La justificación económica del Plan se encuentra en el Estudio Económico Financiero. En dicho documento, se realiza una estimación del coste de cada una de las actuaciones y se le asignan a los correspondientes agentes inversores.

Por último, los costes globales del Plan de acuerdo con las estimaciones del E.E.F., se han contrastado con la capacidad de los distintos agentes inversores.

C.5.2. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO

La legislación vigente ha desarrollado en importante medida los mecanismos de gestión del suelo urbano.

El régimen jurídico derivado de la LRV y LSG fija concretamente las obligaciones de los propietarios del suelo urbano, e instrumenta los mecanismos de redistribución de las cargas que de ellas se derivan.

El Plan que se revisa ya ha operado con instrumentos de ejecución integral de las operaciones de acabado de intersticios urbano o de reforma y enriquecimiento de la estructura urbana.

En el Plan revisado se ha procedido al señalamiento de los ámbitos que exigen actuaciones de ejecución integral de urbanización en las piezas de suelo urbano no consolidado que se constituyen en áreas de reparto a efectos de permitir la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento; determinando, en su caso, los polígonos de ejecución, ámbitos para la ejecución de las operaciones urbanizadoras.

El límite de las áreas de ejecución integral se configura además como un ámbito específico de ordenación, regulado mediante Ordenaciones Singulares.

En los casos en que es necesario, los ámbitos de determinadas áreas de reparto están sometidas a la redacción de planes especiales de reforma interior.

Para la identificación de las áreas de ejecución integral se ha seguido el criterio de aislar aquellas actuaciones propuestas por el Plan General, en ocasiones unidades de actuación determinadas en el Plan que se revisa y pendientes de ejecución, que tienen por objeto actuaciones integrales de nueva urbanización dentro de los límites del suelo urbano. De modo que se establezca una relación directa entre la actuación urbanizadora propuesta por el Plan y el aprovechamiento urbanístico que de la misma se deriva y se constate la necesidad de una actuación integral definitiva de la condición no consolidada del suelo urbano.

Para la determinación de los polígonos de ejecución, se operó de forma que además de permitir la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento, sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de su condición de suelo urbano no consolidado y la urbanización de la totalidad de su superficie.

En el caso de los polígonos de ejecución regulados como ordenaciones singulares, el Plan señala su ámbito definiéndolo como objeto de un estudio de detalle que con carácter obligatorio habrá de ser redactado para producir los reajustes que puedan ser necesarios en la ordenación pormenorizada de volúmenes con las limitaciones que el Plan señala, la determinación de las rasantes del viario y los ajustes en las alineaciones a que pudiera haber lugar, respetando siempre el carácter general de la ordenación propuesta en el Plan. Dicho Estudio de Detalle será tramitado previa o simultáneamente con el proyecto de compensación o reparcelación. Por lo general a cada área de ejecución integral le corresponde un polígono, salvo en determinados casos en que la ordenación singular y la parcelación recomiendan su división para facilitar la ejecución.

Para los polígonos de ejecución que se programan, se fija el sistema de actuación, a los efectos de distribución entre los propietarios incluidos en la unidad de la totalidad de las cargas y beneficios impuestos por el planeamiento. Se propone la compensación en presencia de compromiso expreso de ejecución de los particulares y el sistema de cooperación para los restantes.

El Plan contempla la posibilidad de determinar y delimitar otros polígonos no previstos en él.

Por último se prevén en el Plan ciertas actuaciones expropiatorias aisladas en suelo urbano para la adquisición de suelo necesario para determinadas acciones puntuales no imputables a un polígono determinado, programándose y asignándose a la correspondiente administración, sin perjuicio de la repercusión de su costo a los directos beneficiarios del mismo.

El conjunto de áreas de reparto establecidas en el suelo urbano no consolidado, está formado por los ámbitos continuos de este suelo comprendidos bien en áreas de ejecución integral ordenadas mediante ordenaciones especiales, bien en ámbitos para el desarrollo de planes especiales de reforma interior. Tanto en uno como en otro caso, el Plan General determina su aprovechamiento tipo que se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos por la superficie total.

De las determinaciones establecidas por el Plan General para cada área de reparto se deduce la superficie edificable total que corresponde a cada una de ellas. Dadas las determinaciones de ordenación establecidas, las áreas de reparto presentan, de forma mayoritaria, una ordenación homogénea que contempla un uso y tipología general con una intensidad común al conjunto del área, de tal manera que no se requiere ponderación comparativa de usos dentro de cada una de ellas y la definición del aprovechamiento tipo se establece sobre la base de la edificabilidad resultante de la ordenación. Siendo 1 el coeficiente de ponderación del uso global característico, el aprovechamiento tipo de estas áreas de reparto coincide con el coeficiente de edificabilidad calculado del modo previsto en la LSG.

En las áreas de reparto donde la anterior circunstancia no se produce y la ordenación prevé el establecimiento en su interior de determinaciones que contemplan diversidad de usos, es necesario proceder a su ponderación, utilizando al efecto los coeficientes que establece para cada uno de ellos el Plan y cuya justificación se recoge en el apartado siguiente con ocasión del cálculo del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable. Dichos coeficientes son los siguientes:

- | | |
|---|-----|
| - Vivienda colectiva densa (uso característico): | 1 |
| - Vivienda unifamiliar: | 1,2 |
| - Comercial en planta baja de edificio residencial: | 1,6 |
| - Comercial y servicios en edificio exclusivo o en otras situaciones: | 1,4 |

A continuación se procede al cálculo del aprovechamiento tipo de estas áreas de reparto.

Aprovechamiento tipo del PERI-2-R de Sánchez de Aguilera

La edificabilidad máxima prevista en el PERI es de $0,625 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La distribución de usos a efectos del cálculo del aprovechamiento se ha considerado en la hipótesis del mejor aprovechamiento dentro de los porcentajes máximos previstos para cada uso por la normativa, que son de hasta el 80% de vivienda colectiva y hasta el 50% de uso comercial y de servicios. El mejor aprovechamiento lo representa la utilización al máximo del uso comercial y de servicios. Se ha supuesto una proporción de uso comercial en planta baja del 20% en relación a una ordenación tipo de 5 plantas. El resto del uso comercial y servicios se considera en edificación exclusiva o en otras situaciones.

En tales condiciones, la distribución de usos pasa a ser:

Vivienda colectiva:	$50\% \text{ s}/0,625 \text{ m}^2/\text{m}^2$	=	$0,3125 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comercial en planta baja:	$20\% \text{ s}/0,625 \text{ m}^2/\text{m}^2$	=	$0,1250 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comercial y servicios:	$0,625 - 0,3125 - 0,125$	=	$0,1875 \text{ m}^2/\text{m}^2$
			<hr/>
Edificabilidad total		=	$0,6250 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ponderando con los coeficientes establecidos, el aprovechamiento tipo será:

$(0,3125 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1) + (0,125 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,6) + (0,1875 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,4) = 0,775 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivienda colectiva densa.

Aprovechamiento tipo de AEI-2 de Corvos I

La edificabilidad máxima es de 0,6 m²/m²

La superficie del área es de 23.894 m²

La distribución de usos se pormenoriza en el Plan y es la siguiente:

- Vivienda colectiva: 2.688 m²
- Comercial en planta baja. 1.344 m²
- Vivienda unifamiliar: 10.300 m²

Ponderada con los coeficientes establecidos, el aprovechamiento será:

$(2.688 \text{ m}^2 \times 1) + (1.344 \text{ m}^2 \times 1,6) + (10.300 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \times 1,2) = 17.198 \text{ m}^2$ de uso característico vivienda colectiva.

Aprovechamiento tipo: $17.192 \text{ m}^2 : 23.894 \text{ m}^2 = 0,72 \text{ m}^2$ de uso característico vivienda colectiva.

Aprovechamiento tipo de AEI-3 de Corvos II

La edificabilidad máxima es de 0,6 m²/m²

La superficie del área es de 5.935 m²

La distribución de usos se pormenoriza en el Plan y es la siguiente:

- Vivienda colectiva: 1.560 m²
- Comercial en planta baja. 780 m²
- Vivienda unifamiliar: 1.221 m²

Ponderada con los coeficientes establecidos, el aprovechamiento será:

$(1.560 \text{ m}^2 \times 1) + (780 \text{ m}^2 \times 1,6) + (1.221 \text{ m}^2 \times 1,2) = 4.273 \text{ m}^2$ de uso característico vivienda colectiva.

Aprovechamiento tipo: $4.273 \text{ m}^2 : 5.935 \text{ m}^2 = 0,72 \text{ m}^2$ de uso característico vivienda colectiva.

Aprovechamiento tipo de AEI-11 de RENFE

La edificabilidad máxima prevista es de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La distribución de usos a efectos del cálculo del aprovechamiento se ha considerado en la hipótesis del mejor aprovechamiento dentro de los porcentajes máximos previstos para cada uso por la normativa, que son de hasta el 50% de uso comercial y de servicios en edificio exclusivo y hasta el 12% de uso comercial en planta

En tales condiciones, la distribución de usos pasa a ser:

Vivienda colectiva:	$0,50 \cdot 0,06 \cdot 0,25 =$	$0,19 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comercial en planta baja:	$12\% \text{ s}/0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$	$0,06 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comercial y servicios:	$50\% \text{ s}/0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$	$0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
		<hr/>
	Edificabilidad total =	$0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ponderando con los coeficientes establecidos, el aprovechamiento será:

$(0,19 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1) + (0,06 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,6) + (0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,4) = 0,636 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivienda colectiva.

Aprovechamiento tipo de AEI-26 de Avda. da Paz

La edificabilidad máxima es de 1,20 m²/m²
La superficie del área es de 18.850 m²

La distribución de usos se pormenoriza en el Plan y es la siguiente:

- Vivienda colectiva: 15.550 m²
- Comercial en planta baja. 5.250 m²
- Comercial y servicios: 1.820 m²

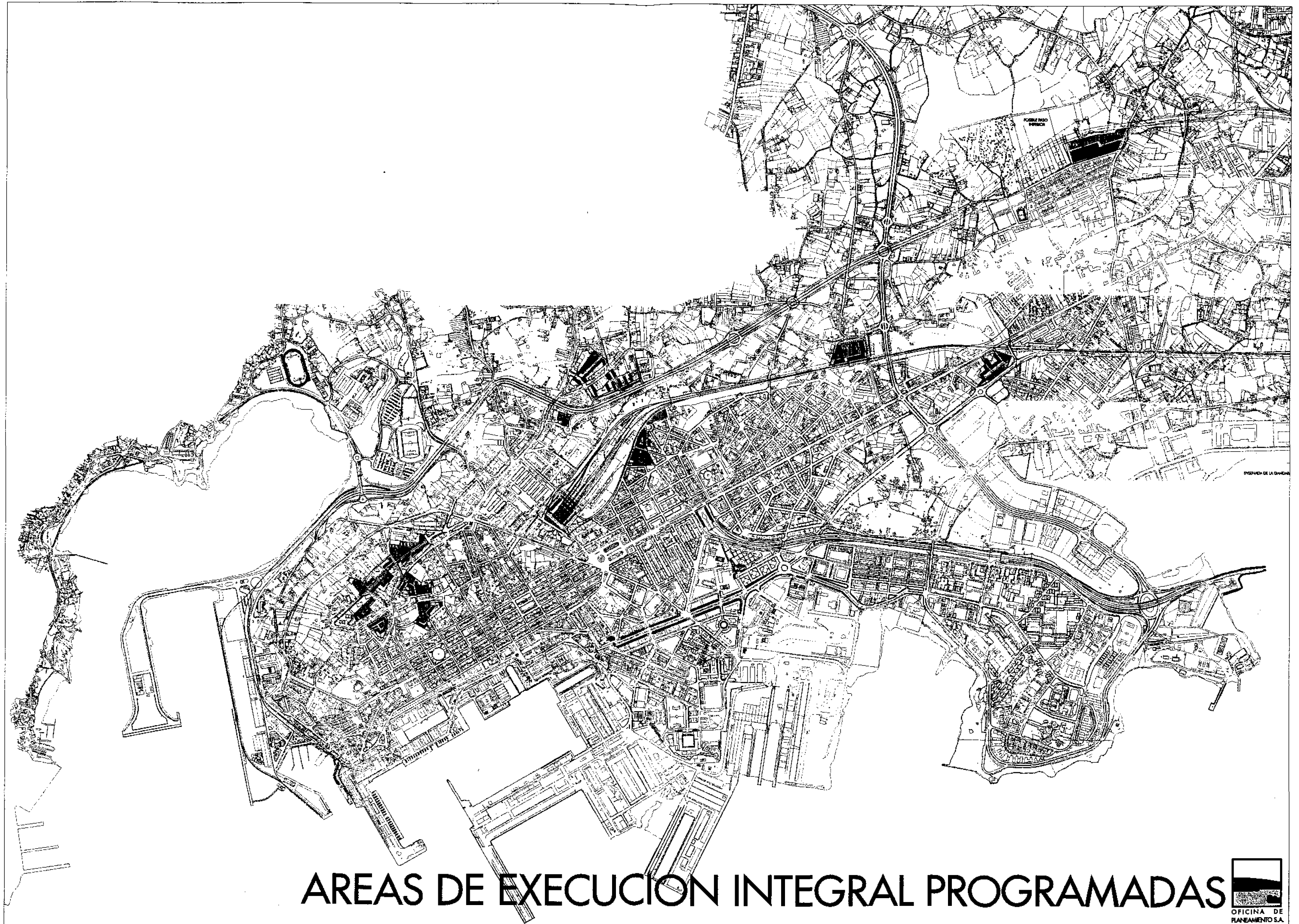
Ponderada con los coeficientes establecidos, el aprovechamiento será:

$(15.550 \text{ m}^2 \times 1) + (5.250 \text{ m}^2 \times 1,6) + (1.820 \text{ m}^2 \times 1,4) = 26.498 \text{ m}^2$ de uso característico vivienda colectiva.

Se relacionan a continuación los aprovechamientos tipo que corresponden a cada una de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado.

APROVECHAMIENTO TIPO ÁREAS DE REPARTO. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO	Superficie m2	Aprov. Tipo m2/m2	Uso característico
AEI-1. Catabois	15.120	0,690	Vivienda colectiva con complementarios en planta
AEI-2. Corvos I	23.894	0,720	Vivienda colectiva
AEI-3. Corvos II	5.935	0,720	Vivienda colectiva
AEI-4. Casquido	7.488	1,000	Vivienda colectiva con complementarios en planta baja
AEI-5. Xoane	15.889	0,600	Vivienda colectiva con complementarios en planta baja
AEI-6. Dr. Fleming-Canido	5.354	1,100	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-7. Insua	4.256	1,260	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-8. Sta. Mariña I	14.455	1,150	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-9. Cabo Prioriño	7.800	0,950	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-10. San Xoán	14.285	1,000	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-11. RENFE	22.000	0,636	Vivienda colectiva
AEI-12. Sta. Mariña II	14.000	1,050	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-13. Fenyá	9.943	1,000	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-14. Calle Rampa	6.560	1,000	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-15. O Bertón	4.910	0,960	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-16. Ponte das Cabras	12.365	1,100	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-17. Serantes	3.440	0,660	Vivienda colectiva
AEI-18. Barca de Arriba	4.646	0,400	Vivienda unifamiliar
AEI-19. Real Alta	9.032	0,400	Vivienda unifamiliar
AEI-20. Valón	15.000	0,400	Vivienda colectiva
AEI-21. Camiño do Sarxento	5.000	0,800	Vivienda colectiva
AEI-22.R/Anduriña	2.568	1,200	Vivienda unifamiliar
AEI-23. Bruquetas	25.730	0,825	Vivienda colectiva
AEI-24. Poeta Pérez Parallé	21.180	1,180	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-25. Casal dos Ovos	28.256	1,170	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-26. Avda. da Paz	18.850	1,406	Vivienda colectiva con comercial en planta baja
AEI-27. Curros Enríquez	26.750	1,000	Vivienda colectiva
PERI-1-R. Pazos	46.200	0,300	Vivienda unifamiliar
PERI-2-R. Sánchez de Aguilera	95.400	0,775	Vivienda colectiva densa
PERI-3-R. Covas	163.200	0,300	Vivienda unifamiliar
PERI-4-R. Tra-lo Outeiro	95.000	0,300	Vivienda unifamiliar



AREAS DE EXECUCION INTEGRAL PROGRAMADAS

C.5.3. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE QUE SE PROGRAMA

A. Sectorialización y programación del suelo urbanizable. Las áreas de reparto.

El establecimiento de un ámbito temporal en el que se ha de desarrollar la nueva urbanización, es la característica definitoria del suelo urbanizable programado. La previsión del desarrollo de este tipo de suelo en la etapa cuatrienal de que consta el Programa de Actuación del Plan General, está en la base de la reglamentación normativa referida a él.

La división del suelo urbanizable en sectores, para su desarrollo en Planes Parciales, constituye una determinación de ordenación que lleva implícita una intención estratégica en relación a la programación de la acción urbanizadora, manifestada en la incorporación al cuatrienio de programación de cada uno de los sectores que se establecen.

En idéntico sentido, dado el tratamiento que reciben en el régimen jurídico del suelo los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a la gestión del suelo urbanizable, la asignación de la ejecución de dichos sistemas a un cuatrienio habrá de tener en cuenta la sectorialización propuesta y su programación.

La totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales adscritos o comprendidos en esta clase de suelo para su gestión, integrarán una sola área de reparto de cargas y beneficios.

A partir de esta consideración, la sectorialización del suelo urbanizable procura definir los ámbitos adecuados de planeamiento y facilitar la puesta a punto del mecanismo redistribuidor establecido en la Ley mediante la técnica del aprovechamiento tipo, facilitando su aplicación. A estos efectos, los sectores de planeamiento que se definen en el Plan van a tener capacidad para producir el exceso de aprovechamiento que permita la satisfacción de las compensaciones a los propietarios afectados por sistemas generales incluidos, en terrenos situados en el ámbito del propio sector.

El suelo urbanizable objeto de programación, ha sido dividido en cuatro sectores de planeamiento, que se relacionan a continuación con sus características generales:

PP.1-R. Sector de O Bertón.

- Superficie total: 141.910 m²
- Densidad residencial¹: 100 viv/Ha
- Sistemas generales que incluye:
 - Sistema general de comunicaciones: 5.940 m²
- Uso global:
Residencial denso en régimen de protección.
- Edificabilidad: 1,05 m²/m²
- Superficie neta del sector: 135.970 m²

PP.2-R. Sector de Santa Mariña².

- Superficie total: 133.280 m²
- Densidad residencial:
75 viv/Ha en vivienda libre.
100 viv/Ha en vivienda de protección¹.
- Sistemas generales que incluye:
 - Sistema general de comunicaciones: 1.880 m².
- Uso global:
Residencial denso con el 50% del uso vivienda en régimen de protección.
- Edificabilidad: 0,95 m²/m²
- Superficie neta del sector: 131.400 m²

¹ En las condiciones previstas en la Normativa Urbanística, la densidad alcanza las 100 viv/Ha con destino a viviendas sujetas a protección oficial. En todos los casos la densidad residencial se aplica sobre la superficie del sector que resta una vez excluida la de los terrenos destinados a sistemas generales.

² El ámbito del sector está atravesado por un tramo del Acceso Norte, este elemento del sistema general de comunicaciones no se imputa al sector por hallarse ya ejecutado por el Mi de Fomento.

PP.3-R. Sector de Ponte das Cabras Norte³.

- Superficie total: 33.425 m²
- Densidad residencial: 60 viv/Ha
- Uso global:
Residencial denso.
- Edificabilidad: 0,80 m²/m²
- Superficie neta del sector: 33.425 m²

PP.4-R. Sector de O Boial.

- Superficie total: 127.105 m²
- Densidad residencial: 21 viv/Ha
- Sistemas generales que incluye:
Sistema general de comunicaciones: 8.040 m²

³ El ámbito del sector está atravesado por un tramo del FF.CC., elemento del sistema general de comunicaciones ya construido que no se imputa al sector.

- Uso:
Mixto: Residencial de baja densidad-comercial y servicios en edificio exclusivo.
- Edificabilidad: 0,60 m²/m²
- Superficie neta del sector: 119.065 m²

Como sistemas generales adscritos al suelo urbanizable se incorporan los siguientes:

- Parte mayoritaria del Parque de O Montón con una superficie de 42.800 m², que constituye la dotación de remate del continuo urbano en su contacto con la Ría, adscrito a efectos de gestión a PP.1-R (26.450 m²) y a PP.2-R (16.350 m²).
- El tramo de la vía Sta. Cecilia-Catabois no incluido en el ámbito del sector PP.4-R, comprendiendo el nudo de S. Xoán y el seminudo de Catabois. Su superficie es de 18.560 m² y está adscrito a PP-4 hasta la Variante de S. Xoán incluido su nudo (9.720 m²) y a PP-3-R el resto (8.840 m²).
- Vía entre el nudo de Sta. Mariña del Acceso Norte, San Pablo y Catabois, con una superficie de 4.200 m², adscrito a PP.2-R.
- Tramo de la vía O Sino-San Pablo exterior al ámbito del sector PP.2-R, con una superficie de 2.640 m², adscrito a PP.2-R.

La programación obedece a los siguientes criterios:

- Concluir el maclaje de la ciudad continua en su expansión hacia el conjunto comarcal, priorizando la urbanización de O Bertón.
- Propiciar el salto de la ciudad más allá de la barrera del FF.CC. En su expansión norte favorecida por las infraestructuras regionales de acceso existentes (Acceso Norte, Autovía das Pontes) y en proyecto (Autopista), priorizando la acción municipal tendente a aminorar el impacto producido por el Acceso Norte mediante la mejora de su inserción urbana con la urbanización del sector de Sta. Mariña.
- Apoyar las iniciativas privadas de urbanización tendentes a consolidar la directriz de crecimiento de la C^a de Castilla y a reforzar el nuevo orden de relación comarcal y regional determinado por la Autopista, fomentando nuevas centralidades bien comunicadas regional y comarcilmente. A tal objeto obedecen los planes parciales de Ponte das Cabras Norte y O Boial, ambos de iniciativa privada.



SECTORES DE SOLO URBANIZABLE



OFICINA DE
PLANEAMIENTO S.A.

B. El aprovechamiento tipo

Para el suelo urbanizable que se programa, la LSG establece un sistema de reparto de cargas y beneficios, que se caracteriza fundamentalmente por la definición de un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación con carácter general para todos los propietarios incluidos en el área de reparto unitaria correspondiente a la etapa de programación, previo el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la propia Ley. Ese aprovechamiento será el mismo por unidad de superficie bruta de que son propietarios. Establecido en el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto, se refiere a todos los terrenos incluidos en dicha clasificación, cuyo planeamiento de desarrollo habrá de ser aprobado en el cuatrienio, así como a los terrenos reservados para sistemas generales pertenecientes o adscritos a los sectores correspondientes.

Se produce así una generalización de las condiciones específicas de los distintos terrenos que componen el suelo urbanizable que se programa para el cuatrienio, de modo que las ventajas relativas de unos terrenos en relación a otros, resultante de la calificación para su transformación mediante la urbanización, serán imputadas al conjunto, al no existir más elementos de cuantificación del reconocimiento de derechos que el derivado de la superficie bruta de suelo de la que se es titular.

Para hacer posible la asignación del 90% de aprovechamiento tipo a cada propietario, se establece una técnica de reparto que se desarrolla en dos fases. Una primera que corresponde al Plan General, tiene por objeto, partiendo del cálculo del aprovechamiento tipo, establecer las condiciones de gestión de los excesos de aprovechamiento que se producen y que el Plan prevé sean asignados a los propietarios afectados por sistemas generales. La segunda fase que se refiere a la distribución del aprovechamiento al interior del sector, concretado ya en el correspondiente Plan Parcial, irá dirigida a conseguir la necesaria similitud entre los aprovechamientos de los distintos polígonos de ejecución y dentro de cada uno de ellos al reparto de cargas y beneficios mediante las técnicas reparcelatoria o compensatoria.

Corresponde, pues, al Plan General la definición de la primera de las fases de aplicación de la técnica de reparto del aprovechamiento tipo, justificando el cálculo de dicho aprovechamiento y precisando las condiciones en que se habrán de gestionar los excesos de aprovechamiento que se produzcan.

Para la obtención del aprovechamiento tipo se parte de las determinaciones establecidas a nivel de ordenación por el Plan General para el suelo urbanizable. Esas determinaciones se refieren tanto a la definición de los sistemas generales como a la asignación de usos globales y su intensidad para las zonas en que se divide dicho suelo.

De las determinaciones definidas en las zonas de ordenanza, se deduce la superficie edificable total que corresponde a cada una de ellas. Se hace necesario proceder a la definición del uso y tipología edificatoria característico o predominante, en relación al cual se habrán de elaborar aquellos coeficientes de ponderación relativa que permitan homogeneizar los valores de la edificabilidad y hacer comparables usos diferentes y zonas en distinta situación. Con la aplicación de dichos coeficientes establecemos el valor del aprovechamiento tipo que se expresa en m² construibles del uso característico y que permite operar a nivel del conjunto del suelo urbanizable programado para el cuatrienio.

La ponderación habrá de guardar relación con la rentabilidad económica de cada uso concreto situado en una determinada zona a urbanizar.

El aprovechamiento será así expresión de la rentabilidad económica que se deriva de los usos lucrativos previstos por el Plan para cada zona.

El proceso de cálculo del aprovechamiento partirá por tanto del establecimiento de hipótesis determinadas sobre el rendimiento económico de los distintos usos y sobre las variaciones de los costes de urbanización de los diferentes sectores. Para ello se estiman las diferencias de rendimiento entre los usos previstos: vivienda colectiva densa, vivienda colectivo en baja densidad, vivienda de protección oficial densa, comercial en planta baja, comercial y servicios en edificación exclusiva, utilizando al efecto como referencia los módulos base de repercusión y los coeficientes correctores de valor del suelo establecidos para la determinación de la valoración catastral.

La conclusión del proceso se materializa en el establecimiento de las razones que representan los valores relativos de la repercusión del suelo sobre el metro cuadrado edificable de cada sector de los comprendidos en la programación. Los coeficientes de ponderación son la expresión de dichas razones.

A lo largo del proceso, partiendo de la matriz de usos-intensidades asignada en el Plan General a cada uno de los sectores programados, se han establecido las razones parciales que resultan de la comparación relativa de los factores diferenciales derivados de las características internas de cada zona que se manifiestan en costes diferenciales de urbanización y que se expresan en los coeficientes de zona.

A partir del establecimiento de los coeficientes de ponderación de las edificabilidades, el cálculo aritmético del aprovechamiento es inmediato. Se procede a transformar en metros cuadrados del uso característico las superficies edificables de cada zona, mediante la aplicación de los coeficientes.

El aprovechamiento tipo del área de reparto constituida por el suelo urbanizable programado para el cuatrienio será el cociente entre el sumatorio de los aprovechamientos de los sectores que comprende y la superficie total del suelo urbanizable programado en el cuatrienio, incluidos los sistemas generales pertenecientes o adscritos a los respectivos sectores.

En el apartado siguiente se produce el cálculo del aprovechamiento tipo.

C. Cálculo del aprovechamiento tipo

Para el cálculo de los coeficientes asignables a cada uso y tipología edificatoria de los previstos en el suelo urbanizable se ha partido de los valores catastrales de repercusión por plantas-piso de uso residencial en la tipología de vivienda colectiva densa, que se establece como uso característico a efectos del cálculo del aprovechamiento.

Al efecto se ha considerado la media de los coeficientes medios de valor del suelo establecidos en la Ponencia de Valores vigente para el municipio de Ferrol para los polígonos catastrales consolidados y densos (polígonos 1, 2, 3, 5, 6, 7). El coeficiente resultante para el uso residencial en vivienda colectiva densa es de 130. Al uso comercial en planta baja, por su parte, se le asigna el valor de repercusión correspondiente al coeficiente 208 que es el que resulta de calcular la media de los coeficientes medios de valor del suelo de uso comercial en los polígonos catastrales consolidados antes mencionados, que corresponden con aquéllos con presencia significativa de usos comerciales en planta baja. Se establecen así los dos coeficientes de partida:

El del uso característico, vivienda colectiva densa:	1.
El de su complementario, comercio en planta baja:	1,6.

A partir de estos coeficientes básicos se han definido las variantes sobre dichos usos derivadas de las determinaciones del Plan General, siguientes:

- Vivienda densa de protección oficial: 0,7. Coeficiente corrector previsto en las Normas de Valoración para la determinación del valor catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana para los terrenos calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Vivienda colectiva en baja densidad. De aplicación para tipologías con densidades inferiores a 45 viv/Ha. Se establece un coeficiente 1,05 que resulta de la aplicación del coeficiente previsto en las Normas de valoración para la determinación del valor catastral por contemplar el mejor aprovechamiento que permite dicha tipología, bajo la hipótesis de una disposición parcelaria que posibilite al menos un 20% de parcelas con dos fachadas y un 20% de parcelas con más de dos fachadas.

- Vivienda unifamiliar. Se establece un coeficiente 1,20 que expresa la razón entre los valores de repercusión del suelo sobre el uso vivienda unifamiliar y sobre el uso vivienda colectiva, que resulta de la comparación y análisis de los valores catastrales unitarios de calle vigentes para los espacios en que coexisten ambas tipologías urbanas de usos (polígonos catastrales 3 y 4). En el suelo urbanizable no está presente esta variedad de uso, si bien se establece dicho coeficiente a los efectos de su utilización en el suelo urbano no consolidado.
- Comercial y servicios en edificio exclusivo. Se establece un coeficiente 1,4 que diferencia el uso comercial extensivo en relación al intensivo en parte baja y contempla la presencia de otros usos de servicios. Su cálculo se ha realizado ponderando la media de los coeficientes medios de valor de suelo de los polígonos catastrales considerados a efectos de la definición del coeficiente básico de uso comercial en planta baja, con la media de los coeficientes relativos a otros usos terciarios, con ello se obtiene un coeficiente de valor del suelo 182, lo que significa una disminución del valor de repercusión del suelo de un 12,5% para el uso comercial y de servicios en edificación exclusiva frente al uso comercial en edificio mixto.

Se ha obtenido así la relación de coeficientes expresivos de los valores de repercusión del suelo urbanizado sobre el metro cuadrado construido de los distintos usos que se contemplan en el suelo urbanizable programado, considerando 1 el coeficiente del uso característico residencial de la tipología vivienda colectiva densa (>70 viviendas/Ha).

Vivienda colectiva densa:	1
Vivienda colectiva densa de protección oficial:	0,7
Vivienda colectiva en baja densidad:	1,05
Comercial en planta baja:	1,6
Comercial y servicios en edificio exclusivo:	1,4

Los coeficientes de ponderación de cada zona o sector en que se divide el suelo urbanizable se elaboran a partir del cálculo del valor de repercusión del suelo sin urbanizar para cada uno de los sectores. Los valores así obtenidos serán expresivos del "aprovechamiento" económico que corresponde al metro cuadrado construido del uso y tipología característicos para cada uno de los sectores, según las condiciones previstas por el Plan.

Calculando el valor de repercusión del suelo urbanizado a partir de los coeficientes de uso indicados anteriormente, el valor de repercusión del suelo sin urbanizar se obtendrá deduciendo los costes de urbanización, incluido el beneficio de promoción y las indemnizaciones de las instalaciones y edificaciones preexistentes en el sector.

Los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada zona o sector se calculan a partir de la participación de los distintos usos en la edificabilidad total de cada uno de ellos, según las determinaciones normativas del Plan. Dicha participación es la siguiente:

PP.1-R.	Edificabilidad de zona: 1,05 m ² /m ² distribuida en los siguientes usos:	
	- Vivienda colectiva densa de protección oficial:	0,825 m ² /m ²
	- Comercial en planta baja:	0,125 m ² /m ²
	- Comercial y servicios en edificio exclusivo:	0,100 m ² /m ²
	Edificabilidad expresada en m ² de uso característico vivienda colectiva densa:	
	0,825 . 0,7 + 0,125 . 1,6 + 0,1 . 1,4	= 0,9175 m ² viv.densa/ m ² suelo
PP.2-R.	Edificabilidad de zona: 0,95 m ² /m ² distribuida en los siguientes usos:	
	- Vivienda colectiva densa:	0,4125 m ² /m ²
	- Vivienda colectiva densa de protección oficial:	0,4125 m ² /m ²
	- Comercial en planta baja:	0,125 m ² /m ²
	Edificabilidad expresada en m ² de uso característico vivienda colectiva densa:	
	0,4125 . 1 + 0,4125 . 0,7 + 0,125 . 1,6	= 0,90125 m ² viv.densa/ m ² suelo
PP.3-R.	Edificabilidad de zona: 0,8 m ² /m ² distribuida en los siguientes usos:	
	- Vivienda colectiva densa:	0,64 m ² /m ²
	- Comercial en planta baja:	0,16 m ² /m ²
	Edificabilidad expresada en m ² de uso característico vivienda colectiva densa:	
	0,64 . 1 + 0,16 . 1,6	= 0,8960 m ² viv.densa/ m ² suelo
PP.4-R.	Edificabilidad de zona: 0,6 m ² /m ² distribuida en los siguientes usos:	
	- Vivienda baja densidad:	0,225 m ² /m ²
	- Comercial en planta baja: 0,075 m ² /m ²	
	- Comercial y servicios en edificio exclusivo:	0,30 m ² /m ²
	Edificabilidad expresada en m ² de uso característico vivienda colectiva densa:	
	0,225 . 1,05 + 0,075 . 1,60 + 0,3 . 1,4	= 0,77625 m ² viv.densa/ m ² suelo

La repercusión del suelo urbanizado sobre el m² de suelo de cada sector se estima a partir de la repercusión del suelo urbanizado en el 20% del módulo de vivienda de protección oficial en régimen general vigente, 18.124 pts/m², referida por aplicación de la razón entre coeficientes de uso antes indicada al uso característico.

- Repercusión del suelo urbanizado sobre m² construido de vivienda colectiva densa:

$$18.124 \text{ pts/m}^2 : 0,7 = 25.891 \text{ pts/ m}^2$$

Repercusión del suelo urbanizado en cada sector

PP1-R. (0,825 x 0,7 + 0,125 x 1,6 + 0,100 x 1,4) x 25.891	= 23.755 pts/ m ²
PP2-R. (0,4125 x 0,7 + 0,4125 x 1 + 0,125 x 1,6) x 25.891	= 23.334 pts/ m ²
PP3-R. (0,64 x 1 + 0,16 x 1,6) x 25.891	= 23.198 pts/ m ²
PP4-R. (0,225 x 1,05 + 0,075 x 1,6 + 0,300 x 1,4) x 25.891	= 20.098 pts/ m ²

Los gastos de urbanización se han calculado bajo las siguientes hipótesis de cálculo:

- El coste de urbanización tipo por m² de suelo urbanizable para las actuaciones residenciales densas se fija en 5.100 pts.
- El coste de urbanización por m² de suelo urbanizable para la actuación mixta residencial baja densidad y comercial-servicios extensiva del sector PP-4-R se minorra en un 15% atendiendo a la menor superficie viaria a urbanizar.
- Las edificaciones preexistentes en la zona inciden en los gastos de urbanización a través de las indemnizaciones por derribo, traslado, etc. El precálculo realizado de las mismas las sitúa en los siguientes valores:

PP-1-R:	13.000.000 pts/Ha
PP-2-R:	15.000.000 pts/Ha
PP-3-R:	5.000.000 pts/Ha
PP-4-R:	650.000 pts/Ha

Gastos de urbanización en cada sector. Por Ha bruta

	Costes Urbanización (A) Pts/Ha	Indemnizaciones (B) Pts/Ha	Costes Urbanización (A+B) Pts/Ha
PP-1-R:	51.000.000	13.000.000	64.000.000
PP-2-R:	51.000.000	15.000.000	66.000.000
PP-3-R:	51.000.000	5.000.000	56.000.000
PP-4-R:	43.350.000	650.000	44.000.000

Gastos de urbanización en cada sector. Por m² construido.

PP-1-R:	64.000.000 :	10.500 m ² /Ha	=	6.095 Pts/m ²
PP-2-R:	66.000.000 :	9.500 m ² /Ha	=	6.947 Pts/m ²
PP-3-R:	56.000.000 :	8.000 m ² /Ha	=	7.000 Pts/m ²
PP-4-R:	44.000.000 :	6.000 m ² /Ha	=	7.333 Pts/m ²

Repercusión del suelo sin urbanizar en el m² construido, en cada sector.

PP-1-R:	(23.755 : 1,05) - 7.924	=	14.700 Pts/m ² construido
PP-2-R:	(23.334 : 0,95) - 9.031	=	15.531 Pts/m ² construido
PP-3-R:	(23.198 : 0,80) - 9.100	=	19.897 Pts/m ² construido
PP-4-R:	(20.098 : 0,60) - 9.533	=	23.964 Pts/m ² construido

A la repercusión del suelo urbanizado se le han deducido los gastos de urbanización mayorados en su beneficio de promoción (30%).

La relación entre estos valores es la que habrá de ser expresada por los coeficientes de ponderación.

Para referirlos al uso y tipología característico, vivienda colectiva densa, se calcula el valor de repercusión medio del suelo sobre el m² construido del uso característico, expresado en el cociente:

$$W = \frac{\sum S_i \times e_i \times V}{\sum S_i \times e_{ui}}$$

Siendo:

W El valor medio de repercusión del suelo sobre el m² del uso vivienda colectiva densa en el conjunto del área de reparto.

S_i La superficie neta de los sectores de suelo urbanizable.

e_i La edificabilidad de cada sector expresado en m² construido por m² de suelo.

V_i El valor de repercusión del suelo sin urbanizar.

e_{ui} La edificabilidad de cada sector expresada en m² del uso vivienda colectiva densa en el conjunto del área de reparto.

$$W = \frac{135.970 \cdot 1,05 \cdot 14.700 + 131.400 \cdot 0,95 \cdot 15.531 + 33.425 \cdot 0,8 \cdot 19.897 + 119.065 \cdot 0,6 \cdot 23.964}{135.970 \cdot 0,9175 + 131.400 \cdot 0,90125 + 33.425 \cdot 0,8960 + 119.065 \cdot 0,77625} = 17,174 \text{ Pts/m}^2$$

La razón entre los valores de repercusión del suelo sin urbanizar y el valor medio de repercusión del suelo sobre el metro cuadrado construido de vivienda colectiva densa en el conjunto del área de reparto configura los coeficientes de ponderación por zonas a aplicar en el cálculo del aprovechamiento tipo.

Coeficientes de ponderación:

$$\text{PP-1-R: } 14.700: 17,174 = 0,8559$$

$$\text{PP-2-R: } 15.531: 17,174 = 0,9043$$

$$\text{PP-3-R: } 19.897: 17,174 = 1,1586$$

$$\text{PP-4-R: } 23.964: 17,174 = 1,3954$$

Estos coeficientes transforman el m² construible de cada zona o sector en m² construible del uso característico del área de reparto: vivienda colectiva densa en las condiciones de urbanización del área.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

SECTORES	1 Edificabilidad m ² /m ²	2 Superficie m ²	3 Sup. Construida m ²	4 Coeficiente Ponderación	5* Aprovechamiento m ² uso característico
PP-1-R	1,05	135.970	142.768	0,8559	122.195
PP-2-R	0,95	131.400	124.830	0,9043	112.884
PP-3-R	0,80	33.425	26.740	1,1586	30.981
PP-4-R	0,60	119.065	71.439	1,3954	99.686
SIS. GRALES		84.060	0		0
TOTAL	0	503.920	365.777		365.746

* 3 = 1 x 2; 5 = 3 x 4.

Aprovechamiento Tipo Área de Reparto suelo urbanizable: $365.746/503.920 = 0,7258 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Análisis de los resultados

La aplicación del porcentaje establecido en el art. 18.4 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones sobre los aprovechamientos tipo que resultan del anterior proceso de cálculo definen los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo urbanizable incluido en el programa del cuatrienio y en consecuencia en el área de reparto.

Los excesos de aprovechamiento corresponden a la Administración destinándose a compensar a los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, del modo que a continuación se establece:

PP-1-R

APROVECHAMIENTO REAL DE PP-1-R	122.195 m ²
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN DE PP-1-R.	88.818 m ²
EXCESO DE APROVECHAMIENTO DE PP-1-R	33.377 m ²
COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR (Vía Caranza - A Gándara).	3.880 m ²
COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR. (Parque de O Montón ZV-7)	17.277 m ²
CESIÓN DEL 10% AL AYUNTAMIENTO	9.868 m ²
EXCESO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	2.352 m ²

PP-2-R

APROVECHAMIENTO REAL DE PP-2-R	112.884 m2
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN DE PP-2-R	85.833 m2
EXCESO DE APROVECHAMIENTO DE PP-2-R	27.051 m2
COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR (Tramo de vía O Sino - S. Pablo).	1.228 m2
COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (Parque de O Montón ZV-7, Tramo de vía O Sino-S.Pablo, Via nudo de Sta. Mariña-S.Pablo-Catabois)	15.148 m2
CESIÓN DEL 10% AL AYUNTAMIENTO	9.537 m2
EXCESO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	1.138 m2

PP-3-R

APROVECHAMIENTO REAL DE PP-3-R	30.981 m2
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN DE PP-3-R	21.834 m2
EXCESO DE APROVECHAMIENTO DE PP-3-R	9.147 m2
COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR. (Vía de Variante de S. Xoán a Catabois)	5.774 m2
CESIÓN DEL 10% AL AYUNTAMIENTO	2.426m2
EXCESO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	947 m2

PP-4-R

APROVECHAMIENTO REAL DE PP-4-R	99.686 m2
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN DE PP-4-R	77.776 m2
EXCESO DE APROVECHAMIENTO DE PP-4-R	21.910 m2
COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR (Tramo de vía Sta. Cecilia-Variante de S. Xoán)	5.252 m2
COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (Resto vía Sta. Cecilia-Variante de S. Xoán).	6.349 m2
CESIÓN DEL 10% AL AYUNTAMIENTO	8.642 m2
EXCESO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	1.667m2

Los excesos de aprovechamiento se destinan en la proporción necesaria a compensar a los propietarios afectados por los sistemas generales incluidos o adscritos a los distintos sectores de suelo urbanizable.

En planos de ordenación se indica el deslinde parcelario de los terrenos destinados a sistemas generales que quedan afectos a la gestión del suelo urbanizable.