



Depósito Legal: C-1-1958

FRANQUEO  
CONCERTADO  
15 - 1

PROVINCIA DE A CORUÑA

Administración y  
venta de ejemplares  
Alferez Provisional, s./n.

AÑO 1994

JUEVES, 12 DE MAYO

NUM. 107

**ADMINISTRACION PROVINCIAL**Delegación Provincial de Economía y Hacienda  
de A Coruña

SECCION DE LOTERIAS

Traslado de Administración de Loterías

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 12 del R.D. 1.082/85 de 11 de junio (B.O.E. de 5 de julio), se hace saber que por doña M.<sup>a</sup> del Carmen Ramírez Fidalgo, titular de la Administración de Loterías número 14 (catorce) de la ciudad de A Coruña, se ha solicitado el traslado de la citada Administración de su actual ubicación, en el despacho exterior número 1 de la Plaza de Lugo, al puesto número 12 del pabellón central exterior de la misma Plaza.

A Coruña, 4 de mayo de 1994.—El delegado de Economía y Hacienda, Enrique Ruíz García.  
R. 6.430      7-5-94 / G.C.-6-5-94      N. 6.382

**ADMINISTRACION MUNICIPAL**

AYUNTAMIENTOS DE

VALDOVIÑO      T.P 98/93

Prestada conformidad por la C. P. Urbanismo en sesión del siete del actual, al texto refundido confeccionado según acuerdo de la propia Comisión del 28-10-1993 por el que se prestó aprobación definitiva a "Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdoviño", refrendadas por el Pleno Municipal en sesión de 18 de marzo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 270.2 de la Ley 7/85 del 2 de abril y demás normativa complementaria, se procede a la publicación del texto íntegro de dicho documento, para su entrada en vigor:

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACION MUNICIPAL  
DEL AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO****MEMORIA Y NORMATIVA****INDICE**

1. INTRODUCCION
2. ESQUEMA DIRECTOR TERRITORIAL.  
CLASIFICACION DEL SUELO.
3. SUELO URBANO.
- 3.1. Criterios para la clasificación del suelo urbano.

- 3.2. Objetivos y directrices para la intervención sobre el núcleo de Valdoviño-Atios.
- 3.3. Objetivos y directrices para la intervención sobre el núcleo de Lavacerido.
- 3.4. Objetivos y directrices para la intervención sobre Taraza-Gándara-Pandín.
4. SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR
- 4.1. Criterios para la clasificación del suelo urbanizable.
- 4.2. Objetivos y directrices para la intervención sobre la finca de Pedregás (Lago y Meirás).
- 4.3. Objetivos y directrices para la intervención sobre suelos residenciales en Valdoviño-Atios.
5. SUELO NO URBANIZABLE.
- 5.1. Núcleos rurales en suelo no urbanizable. Objetivos y directrices.
- 5.2. Suelo no urbanizable de protección especial.
- 5.2.1. Litoral. Objetivos y directrices para la intervención.
- 5.2.2. Forestal.
- 5.3. Suelo no urbanizable común.
6. OBJETIVOS TURISTICOS.
- 6.1. Introducción.
- 6.2. Objetivos.
- 6.3. Actuaciones propuestas.
7. ACTUACIONES SOBRE EL NUCLEO DE VALDOVIÑO-ATIOS.
- 7.1. Calificación del suelo.
- 7.2. El trazado viario
- 7.3. Espacios libres y equipamiento público.
- 7.4. Servicios urbanísticos.
- 7.5. Las dimensiones de la actuación.
8. ACTUACION SOBRE EL NUCLEO DE LAVACERIDO.
9. LA GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
- 9.1. Antecedentes.
- 9.2. Propuesta de gestión en suelo urbano. Valdoviño-Atios y Lavacerido.
- 9.2.1. Las unidades de actuación en suelo urbano.
- 9.3. La gestión del suelo urbanizable o apto para urbanizar: Los Pedregás.
- 9.4. Orden de prioridades y evaluación económica de las actuaciones públicas previstas.

**1. INTRODUCCION.**

El presente trabajo representa la propuesta urbanística del equipo redactor a la problemática existente en el municipio de Valdoviño, modificada por decisiones corporativas y los procesos de participación pública.

Su presentación se ha retrasado como consecuencia de los cambios políticos derivados de las últimas elecciones municipales y el período de participación pública que se produjo con el Avance, que permitió una aproximación mucho más precisa a la problemática municipal, asimismo por la problemática derivada del proceso participativo vinculado a la aprobación inicial.

Por otro lado, se necesitó trabajar asimismo en la adaptación del presente trabajo a la Ley del Suelo de Galicia. Posteriormente por un nuevo proceso de exposición pública, encaminado a señalar las modificaciones sustanciales que se produjeron en el documento.

Así pues, las propuestas que se exponen de actuación sobre el término municipal en conjunto y sobre los diferentes núcleos rurales, así como las directrices de la intervención sobre Lavacerido y Valdoviño, tanto en las delimitaciones propuestas como en las calificaciones del suelo adoptadas, se han realizado en función de los mayores trabajos efectuados y en base a las sugerencias y diferentes alegaciones que se han realizado durante el período de información pública al Avance y documentos de aprobación inicial expuestos.

Los análisis efectuados sobre la realidad municipal nos han permitido establecer un diagnóstico de la situación urbanística de Valdoviño que pretendemos exponer, y nos permitiría establecer las propuestas de ordenación municipal que consideramos indispensables para la resolución de los problemas detectados.

La discusión municipal de los diferentes documentos presentados por el equipo redactor, la aceptación de muchas alegaciones, las directrices del Ayuntamiento y el deseo de realizar un documento válido para los problemas existentes, han configurado el presente Plan, que se aparta del inicialmente elaborado por el equipo, pero se corresponde con la voluntad municipal y las posibilidades de su aprobación.

Valdoviño presenta, desde nuestro punto de vista, unas características específicas que obligan a un determinado tipo de actuaciones.

a. Por un lado, la importancia y belleza de su litoral, unido a la presencia de espacios de alto valor ecológico y paisajista, que obliga a establecer políticas específicas de protección que se demuestren viables con una realidad inmediata.

b. Por otro lado, la existencia de una población dispersa en numerosos núcleos que obligan a jerarquizar éstos, estableciendo su valor específico y las formas de actuación de cada uno de ellos. Así en un primer análisis aparecen claramente los núcleos del ámbito litoral, el definido entre la carretera Ferrol-Cedeira y la costa, como los de una más perentoria necesidad de ordenar y, de éstos, los de Valdoviño y Lavacerido con una atención especial.

c. La problemática derivada del acceso a la propiedad por parte de vecinos de Meirás de la finca de los Pedregás, obligará a la definición de una actuación urbanística, donde permitiendo un uso lucrativo a sus propietarios (explotación de algún tipo de edificación) mantenga al mismo tiempo el necesario respeto a la naturaleza que asegure la protección de las características de ésta.

La importancia de los espacios a proteger obligarán a un estudio detenido de sus características intrínsecas que, si bien se han hecho manifiestas en los casos de la Laguna y los arenales de la Frouxeira, permanecen todavía sin precisar en casos como las marismas, playa de Pantín o las playas de Baleo o Villarrube, donde se deberán evitar actuaciones similares a las acontecidas en la de Meirás con Lavacerido.

La actuación a emprender sobre los distintos núcleos merecen así mismo una concreción mayor que la que se realizó con el Avance.

#### 1.1. Fases anteriores.

La intervención del equipo técnico firmante sobre el municipio de Valdoviño se realizó, en primer lugar, a través del concurso público de ideas que sobre la ordenación urbanística del municipio se realizó en su momento.

En dicho concurso se estableció ya una metodología de trabajo y un Avance de intenciones y de propuestas de ordenación que posteriormente se llevarían a cabo con la redacción de los documentos iniciales.

No obstante, dificultades con el Ministerio de Defensa para sobrevolar la zona y dificultades administrativas en el desarrollo del convenio entre Ayuntamiento e Instituto Geográfico Catastral, encaminado a facilitar documentación cartográfica y parcelaria a escala 1:2.000 al equipo redactor, obligaron a éste a elaborar, a partir de ortofotos, planos a escala de los núcleos de Valdoviño-Atios y Lavacerido-Taraza, donde las intervenciones se hacían prioritarias.

Con fecha septiembre de 1.985 se hizo entrega al Ayuntamiento de la Información Urbanística y Diagnóstico, así como del Avance de la Ordenación consistente en propuestas de intervención sobre el término municipal, los núcleos de Valdoviño-Atios, Lavacerido-Taraza y la delimitación de la totalidad de los diferentes núcleos rurales del municipio.

Dicha documentación, después de haber sido analizada y ratificada por la Corporación Municipal, fue expuesta al público.

Copia de la documentación presentada en ésta fase se acompaña formando parte integrante de la documentación de las N.S.M.

#### 1.2. El proceso de participación pública.

El Avance fue expuesto a los grupos políticos municipales en Octubre de 1.985, exponiéndose al público durante los primeros meses de 1.986. Se realizaron una serie de actos divulgativos sobre la exposición pública y se recorrieron las diferentes parroquias del municipio con actos explicativos de las Normas.

Se presentaron 126 sugerencias al documento del Avance, lo que da idea del grado de participación que se produjo.

Establecida una comisión municipal integrada por representantes de todos los grupos municipales (P.S.O.E., C.P. y B.N.P.G.) y del equipo técnico se procedió, a lo largo del año, a un análisis exhaustivo "in situ" de las diferentes sugerencias presentadas.

Estas se centran fundamentalmente en los siguientes aspectos:

1. Sobre núcleos rurales, planteando la inclusión de terreno dentro de las delimitaciones de los núcleos, o bien lo contrario, fundamentalmente en la parroquia de Loira.

2. Sobre suelos no urbanizables de protección especial, planteando su exclusión de la protección. La mayoría correspondían a los suelos inmediatos a la Laguna, zonas del litoral y forestales.

3. Sobre el núcleo de Valdoviño-Atios.

— Planteando la eliminación de suelos urbanizables.

— Planteando la inclusión dentro del suelo urbano.

— Planteando afecciones por trazados viarios o zonas libres.

— Planteando dimensiones menores de parcelas.

4. Sobre el núcleo de Lavacerido-Taraza.

— Planteando temas similares a los anteriormente reseñados.

5. Temas de tratamiento industrial en el municipio.

6. Temas de oposición a la protección de la playa de Villarrube.

Durante los meses finales del 86 y comienzos del 87 se trabajó en dichas modificaciones, buscando el reajuste definitivo de la propuesta.

Esta quedó detenida como consecuencia del proceso electoral y la necesaria vinculación de la nueva Corporación al documento urbanístico, al mismo tiempo que se procedió a la adaptación de la propuesta a los nuevos requerimientos derivados de la Ley de Adaptación del Suelo a Galicia, así como diversas instrucciones emanadas de diferentes administraciones.

El primer documento de aprobación inicial expuesto al público en el mes de Agosto de 1.988, tuvo una participación excepcional produciéndose como consecuencia de la misma, y de la voluntad política municipal, modificaciones que fueron consideradas como sustanciales y, por lo tanto, necesarias de ser expuestas nuevamente al público.

A comienzos de 1.989 se presenta de nuevo el documento modificado a exposición pública, originándose de nuevo un importante número de alegaciones, si bien muchas de ellas se limitan a insistir en aspectos ya reseñados en la primera exposición.

Con la presentación de éste documento se abre el proceso final para dotar a Valdoviño de un nuevo instrumento de ordenación urbanística.

#### — La participación pública.

Expuestas las N.S.M. aprobadas inicialmente al público en el verano de 1.988, se produjo una importante participación vecinal, presentándose un total de 204 alegaciones.

La mayoría de las mismas incidían sobre los núcleos de Valdoviño-Atios y Taraza-Lavacerido.

Un número menor hacían hincapié en el mundo rural, fundamentalmente en lo referente a clasificaciones de suelo y delimitación de núcleos rurales.

El proceso de análisis y aceptación de parte de las sugerencias ha sido laborioso por su importante número relativo, habiéndose modificado en base a ellas un gran número de los trazados viarios de Taraza así como muchos aspectos de la ordenación propuesta para Valdoviño-Atios.

El análisis detallado de las alegaciones se ha realizado en un documento específico.

Asimismo, y consecuencia de la necesaria revisión global del documento al considerarse muchas de las alegaciones, se han producido modificaciones de relativa importancia en el documento que aconsejarían su nueva exposición. Estas modificaciones se centran sustancialmente en los siguientes aspectos:

1. Clasificación de los terrenos próximos a la Laguna, como sistema general de espacios libres y equipamiento deportivo.

Se trata de potenciar el carácter de espacio libre de esos terrenos, planteándose una alternativa de uso deportivo al aire libre en la zona más próxima al lago.

2. Eliminación del suelo urbanizable que había sido aprobado plenariamente en la zona de Villarrube, de acuerdo con la política derivada de la Dirección General de Puertos y Costas.

3. Modificaciones del trazado viario en la carretera a Cedeira, como consecuencia de las actuaciones realizadas en esa zona.

4. Protección de los diversos yacimientos arqueológicos existentes en el T.M., atendiendo a los datos facilitados por la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

5. Modificaciones de detalle en la Normativa, como consecuencia del informe del aparejador municipal, encaminado a una mejor concreción del articulado.

6. Otras modificaciones derivadas de la aceptación de alegaciones.

Asimismo, y consecuencia de una decisión municipal, se incorpora un ámbito sujeto a la redacción de un Plan Especial encaminado a regular, de común acuerdo con la Demarcación de Costas, los posibles usos inmediatos a la playa de la Frouxeira, entre ésta y el suelo urbanizable de la finca Los Pedregás.

La segunda exposición pública, como consecuencia de las modificaciones reseñadas, se adoptó la decisión de exponer de nuevo el documento de las N.S.M. produciéndose nuevas alegaciones, la mayoría repetición de las anteriores denegadas, y algunas que han podido ser atendidas sin alterar perceptiblemente las determinaciones propuestas.

Estas modificaciones inciden fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- Ligeros cambios de trazados viarios.
- Ligeras modificaciones en la Normativa.
- Corrección de errores.

## 2. ESQUEMA DIRECTOR TERRITORIAL. CLASIFICACION DEL SUELO.

La propuesta de ordenación municipal que se efectúa trata de responder a la problemática municipal, estableciendo desde esa óptica las respectivas clasificaciones de suelo que se adaptan a la Ley del Suelo y sus reglamentos, así como a la Ley 11/1.985 de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

Las Normas Subsidiarias de Ordenación Municipal que se presentan proponen tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable o apto para urbanizar y no Urbanizable, siendo éste último el verdadero protagonista de la actuación, bien a través de la definición del suelo protegido o a la del tratamiento de los diferentes núcleos rurales sobre ese suelo.

Se define asimismo el sistema de núcleos de población, que se hace explícito a través de un plano que los identifica, estableciéndose así para los mismos el siguiente tratamiento.

### Suelo Urbano.

Se vincula con el núcleo capital Valdoviño-Atios, en base a sus características intrínsecas, existencia de elementos urbanos, consolidación y presencia de servicios urbanísticos. En este sentido, se entiende como un núcleo urbano.

Asimismo, y como núcleos rurales tradicionales, se consideran clasificados como urbanos los de Taraza-Padín-Cantodomuro.

Como núcleo rural de nueva creación, también sobre suelo urbano, se considera al de Lavacerido.

### Suelo Urbanizable.

Como suelo urbanizable se consideran suelos con destino a uso industrial, en las proximidades del núcleo de Carreira, y los suelos residenciales, sobre la finca de los Pedregás, en Meirás y Lago.

Son suelos destinados a ser desarrollados a través del ordenamiento parcial, asegurando así un crecimiento futuro.

### Suelo No Urbanizable.

El resto del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable, aunque con diferentes calificaciones. Así tendremos el suelo de protección especial, de una especial relevancia teniendo en cuenta la importancia del litoral en el municipio, así como la vinculación del área del embalse.

Asimismo existen otro tipo de protecciones especiales de incidencia en el Ayuntamiento (forestal, de ámbitos militares, etc.).

La mayoría de los núcleos rurales existentes en el municipio se clasifican, asimismo, como suelo no urbanizable en base a la carencia de condiciones urbanas y su escasa entidad.

En los planos 0-1 y 0-2, Clasificación del Suelo T.M. y sistema de núcleos de población, se concretan los aspectos considerados.

## 3. SUELO URBANO.

### 3.1. Criterios para la clasificación de suelo como urbano.

Para la clasificación de éste tipo de suelo se han utilizado crite-

rios fundamentalmente de consolidación, aunque atendiendo asimismo a la presencia de servicios urbanísticos.

En función de su dimensión, características específicas de los núcleos, consolidación, densidad, existencia de servicios y equipamientos, aunque en limitada extensión, se consideran como suelos urbanos los núcleos urbanos de Valdoviño-Atios y el de nueva formación, fundamentalmente con características rurales-turísticas, de Lavacerido. Los núcleos rurales de Taraza, Gándara y Pandín se clasifican asimismo con ésta clase de suelo.

La propuesta de suelo urbano pretende incidir en la ordenación precisa de viales, espacios libres, de equipamiento y tipologías edificatorias, planteadas en clara relación con las existentes.

El suelo urbano delimitado presenta, fundamentalmente en el núcleo de Valdoviño, carencias importantes en el viario, por lo que uno de los objetivos prioritarios será el establecimiento de nuevos trazados que aseguren un reparto más lógico de las parcelas.

Estas propuestas se han realizado en base a los caminos existentes, límites de propiedad, o buscando una racionalidad a las parcelaciones del suelo, por lo que se considera que en gran medida pueden ser viables.

La atención a la generación de parcelas de dimensiones y características urbanas, junto al mínimo pero necesario reequipamiento de esos núcleos, constituyen asimismo aspectos fundamentales de la ordenación.

A continuación, y para cada uno de los suelos así considerados, plantearémos los objetivos y directrices que se persiguen en las propuestas de ordenación.

### 3.2. Objetivos y directrices para la intervención sobre el núcleo de Valdoviño-Atios.

El núcleo de Valdoviño se encuentra diferenciado en tres ámbitos perfectamente identificables:

A. La zona superior de mayor altitud, en la que se encuentran los lugares de Poulo, Cobas, Graño, As Paredes, Carreira, con un marcado carácter agrícola, donde la edificación se sitúa al margen de los caminos existentes, siempre sobre tipologías de vivienda unifamiliar exenta al que se unen dependencias al servicio de la explotación, hórreos, alpendres, garajes, etc.

Su grado de urbanización es muy escaso y el funcionamiento que tiene es similar al de un núcleo rural. El objetivo establecido es ordenar mediante actuaciones sobre las vías y caminos existentes al desarrollo de la zona, manteniendo su carácter rural al mismo tiempo que se racionalizan las parcelas y se establecen unas reglas para su desarrollo.

B. Las zonas adyacentes a la carretera Ferrol-Cedeira, sobre todo en su intersección con la carretera a la playa, es la que tiene una componente más urbana, con edificaciones de hasta bajo y cuatro plantas. El objetivo de la actuación es favorecer el desarrollo de las funciones más urbanas, actuando a través de una normativa más generosa en edificabilidades, parcelaciones y usos que en otras zonas, manteniendo obviamente la escala existente sin superar las cuatro plantas (bajo y cuatro plantas altas).

Se trataría de conformar el centro del núcleo para lo que hay que sumar los esfuerzos de iniciativa privada (potenciando su rendimiento) y pública, actuando en ese sentido mediante la ubicación de equipamientos, mejora de servicios urbanísticos etc. Se trata al mismo tiempo de establecer unas alineaciones adecuadas del viario existente y procurar la consecución de ciertos espacios libres, tanto para plazas públicas al servicio de la población existente como para aparcamiento, de necesaria resolución en esa zona.

C. La zona entre la carretera general Ferrol-Cedeira y el mar, por su parte inferior, y las actuales instalaciones docentes en la superior, se ha venido desarrollando (salvo enclaves todavía de cierta naturaleza rural) como de ciudad jardín, con carencias fundamentales en la urbanización y sin un esquema ordenar que rentabilice para la comunidad la mejor utilización del suelo y los servicios urbanísticos.

El proceso de parcelación que se ha producido ha tendido únicamente a maximizar la oferta de solares, introduciendo calles y caminos de escasa trascendencia urbana en la mayoría de los casos.

La actuación fundamental en ésta zona se centrará en el establecimiento de alineaciones que recuperen una imagen unitaria para el núcleo, al mismo tiempo que garantizan la mejor distribución de ese suelo.

En las zonas próximas a la playa se deberá asegurar la presencia de los mayores espacios libres, al mismo tiempo que se ordena a través de actuaciones urbanísticas (Planes Especiales o Estudios de Detalle, según los casos) las superficies todavía libres, aunque en muchos casos ya parceladas y, a veces, vendidas.

La actuación fundamental en ésta zona será el establecimiento

de alineaciones que permitan, por un lado, una estructura viaria urbana y, por el otro, la más adecuada distribución del suelo con la consecución de alguna zona de equipamiento.

En la zona comprendida entre la carretera y el nuevo paseo peatonal inmediato a la playa se prevee la ubicación de equipamientos deportivos y espacios libres, así como de zona de aparcamientos.

En las parcelas inmediatas se permitirán usos de instalaciones turísticas recreativas y hoteleras, resolviendo las necesidades de aparcamiento directamente vinculadas a ellas.

### **3.2. Objetivos y directrices para la intervención sobre el núcleo de Lavacerido.**

El núcleo de Lavacerido, pese a su importancia municipal como núcleo de segunda residencia, ha permanecido al margen del planeamiento apareciendo clasificado en las vigentes Normas Complementarias que se revisan como suelo no urbanizable.

La realidad, claramente expuesta en las fotografías y planos que acompañan el presente trabajo, es obviamente diferente.

Lavacerido ha surgido como consecuencia de la edificación masiva de viviendas unifamiliares, casi todas ellas de segunda residencia, al amparo de las excepcionales condiciones de la playa del río en Meirás.

Dicha edificación se ha realizado sobre parcelas que van adquiriendo poco a poco las características de urbanas, como consecuencia del proceso parcelatorio ocurrido y de la apertura cada vez más frecuente de nuevas vías en condiciones urbanísticas totalmente elementales (ausencia de firmes, servicios, aceras, etc.).

La estructura urbana del núcleo responde al esquema elemental de espina de pez, con desarrollo a ambos lados (originariamente el margen orientado hacia la playa y a poniente) aunque últimamente comienzan a surgir nuevas vías con afanes parcelatorios que aumentan su complejidad.

Las Normas Subsidiarias abordan ésta situación y canalizan ese desarrollo estableciendo las cautelas necesarias para asegurar un uso racional del suelo que no pugne con el deterioro (ya iniciado) de toda la zona, procediendo asimismo a delimitar el ámbito territorial de éste núcleo y establecer unas ordenanzas edificatorias más ajustadas.

Se establecen a través de unidades de actuación que permiten un reparto más justo del suelo, unas mínimas cesiones de suelo destinadas a mejorar las condiciones viarias, de aparcamiento y espacios libres del núcleo al mismo tiempo que permiten, mediante un viario adecuado, proceder a un reparto parcelatorio más ajustado y congruente con el nuevo papel que ese núcleo adquiere.

### **3.4. Objetivos y directrices para la intervención sobre Taraza-Gándara-Pandín.**

El núcleo de Taraza, se corresponde con un proceso de crecimiento rural fundamentalmente vinculado al vegetativo, es decir, nacimientos menos defunciones que han venido produciéndose de forma sostenida en el tiempo y vinculado a las faenas agrícolas inmediatas. La proximidad del litoral, así como el incremento económico detectado en la zona, ha propiciado una disminución paulatina del índice de habitabilidad (número de habitantes por vivienda), incrementándose el número de edificaciones en la zona. Asimismo, el valor turístico del área inmediata ha potenciado la localización de nuevas edificaciones residenciales en el conjunto, si bien mayoritariamente se sitúan en el núcleo inmediato de Lavacerido.

Por todo ello, la estructura rural existente se apoya en los antiguos caminos y, recientemente, en las pistas ejecutadas como consecuencia de los procesos de concentración parcelaria, planteándose una sustitución de parcelas agrícolas, definidas por su forma y superficie, por una nueva parcela edificada sin la lógica de la subdivisión urbana.

El esfuerzo de la intervención se centrará, por lo tanto, en obtener unas dimensiones parcelarias más acordes con los nuevos usos de la tierra que, poco a poco, van vinculándose con claridad al asentamiento residencial, estableciendo una serie de nuevos trazados viarios que tratan de introducir cierta continuidad al suelo ya tocado por la edificación, al mismo tiempo que ayudan a la subdivisión de parcelas haciéndolas más acordes para su futura edificación.

La propuesta se plantea a medio y largo plazo, encaminada fundamentalmente a garantizar en un futuro la posible apertura de nuevas vías, que inicialmente no se consideran todavía necesarias.

No obstante, en los planos de gestión del suelo que se acompañan se indica el proceso secuencial de apertura de vías que se considera más necesario, a los efectos del desarrollo armónico del núcleo.

Los trazados viarios que se proponen tratan de acomodarse a la lógica de la división parcelaria, intentando por lo tanto una ges-

ción posible. Evitan afectar de forma sustancial parcelas y edificaciones, aunque en algún caso puntual se realicen (siempre en edificaciones auxiliares) como consecuencia de una imprescindible geometría racionalizadora de los procesos urbanizadores (afirmado y dotación de servicios).

La nueva parcelación que se propone es la de 1.000 m<sup>2</sup> como superficie mínima, teniendo en cuenta el conjunto de las parcelas.

La edificación que se permite, residencial en régimen de vivienda unifamiliar (aislada o adosada) o de características comerciales, pequeños talleres y equipamientos, se limita siempre a las dos plantas (bajo más una) así como a los 6 m. de altura. En la Normativa se desarrolla con el detalle necesario todos estos aspectos.

## **4. SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR.**

### **4.1. Criterios para la clasificación del suelo urbanizable.**

El suelo urbanizable es aquel que, para poder ser construido, requiere previamente su ordenación (a través de un Plan Parcial) su reparto de cargas y beneficios (reparcelación) y su urbanización.

La ordenación de ese suelo (a través de un Plan Parcial) obligará a las cesiones de suelo que establece la Ley y el Reglamento de Planeamiento.

Los criterios que nos parecen fundamentales a considerar para clasificar éste suelo serían los siguientes:

1. Existencia de superficies de suelo con una dimensión mínima adecuada a una ordenación. Podría plantearse ya a partir de las 2 Ha., o incluso menor, según su posición urbana.

2. Presunción de la presencia de pocos propietarios, o si varios, existencia de una organización o ente que los aglutine (compañía, cooperativa, junta de propietarios, etc.).

Es indispensable poder establecer relaciones entre Ayuntamiento y personas representativas de conjuntos.

3. Que el cambio normativo (modificación del Plan) establezca ventajas a los propietarios afectados, lo que permitirá al Ayuntamiento recuperar parte de las plusvalías que la nueva calificación de suelo proporcionará.

4. Que interese, manejando edificabilidades, concentrar las edificaciones en alguna zona (aumentando alturas o disminuyendo parcelas mínimas) para disminuirlas o erradicarlas de otras.

5. Cuando sea una práctica necesidad para redistribuir beneficios y cargas que de otra forma sería imposible abordar por acciones expropiatorias.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta las dificultades prácticas para la gestión y ejecución posterior de esos tipos de suelos, se proponen como urbanizables los siguientes sectores:

#### **1. Finca de los Pedregás.**

Dos sectores que se corresponden con partes de la finca sobre las parroquias de Meirás y Lago.

#### **4.2. Objetivos y directrices para la intervención sobre la finca de los Pedregás.**

El tratamiento de la finca "Los Pedregás" es uno de los objetivos fundamentales de las Normas que se realizan.

En éste sentido, se establecen los siguientes objetivos y directrices sobre ella:

1. Prohibición de utilizarla para extracción de áridos.

2. Búsqueda de usos alternativos a su situación actual. En ese sentido se prevee la posibilidad edificatoria, siempre que se ajuste a las determinaciones del Plan Parcial de necesaria redacción, el cual seguirá los siguientes criterios:

##### **a. Reajuste de las propiedades:**

La actual división parcelaria de la finca introduce un alto grado de complejidad a las posibles actuaciones futuras, ya que las parcelas que se han generado no tienen unas características de parcelas urbanísticas, tanto por su dimensión como por su localización.

En ese sentido se hace necesario proceder a una nueva distribución, teniendo en cuenta para su asignación criterios de proximidad.

Esta propuesta, la lógica dentro del concepto de suelo urbanizable, podría encontrarse con grandes dificultades dada la parcelación que sobre la finca se ha realizado. Parcelación que, con esquemas de reparto de suelo agrícola, plantea ahora dificultades para su pase a urbano.

Por ello, la propuesta que se formula para el desarrollo del planeamiento parcial, siempre necesario, comprende las dos situaciones. La primera, que implica una nueva división del suelo, en ese sentido la Cooperativa debería de nuevo actuar como organización que asumiera el papel de Junta de Compensación.

La segunda, basada en el desarrollo del Plan Parcial, tomando como elemento fundamental en su redacción el parcelario existente,

disminuye las posibilidades edificatorias, introduce aspectos reguladores del proceso edificatorio, pero asegura una mayor simplicidad al proceso.

Se desprende, por ello, que se plantean dos alternativas de desarrollo de planeamiento parcial para los Pedregás; una con el espíritu de la Ley, reajuste de propiedades como consecuencia de una nueva ordenación y necesidad de cesiones.

Una segunda propuesta atendiendo a la situación actual de la finca matriz, es decir, el grado de parcelación existente, y con menores posibilidades edificatorias.

#### **b. Nuevas dimensiones de las parcelas.**

Parece obvio que sólo parte de la finca Pedregás será utilizada con fines edificatorios, y éstos deberán situarse en la localización que sea más idónea, tanto para los usos turísticos como se vislumbran para la zona como a los derivados de la racionalidad urbanística (proximidad a los servicios, menores costos de urbanización, grado aconsejable de compacidad, etc.).

Los tamaños de las parcelas susceptibles de ser edificadas oscilarán entre los 3.000, 1.500 y 1.000 m<sup>2</sup>, según los casos.

#### **c. Definición de ámbitos para la actuación.**

La zona, en su conjunto, se dividirá en diferentes ámbitos que recojan por una parte la posibilidad edificatoria (se prevee la posibilidad de ubicar dos zonas con éstos fines, dónde habría que culminar la edificación al menos del 80 u 85% de la superficie primera para poder acometer la segunda, ésto en cada parroquia). Este criterio busca las rentabilidades de aglomeración, al mismo tiempo que impide la aparición indiscriminada de edificaciones por toda la zona, con lo que ello representa la ruptura en el paisaje y más en una zona como a la que nos referimos, de situación estratégica.

A la zona de edificación le acompañarán otras zonas para repoblación forestal, utilización agropecuaria o espacio comunal.

#### **d. Criterios de intervención.**

Los criterios de intervención anteriores se refieren tanto para la finca situada en Lago como para la situada en Meirás.

#### **e. Características para la redacción del Plan Parcial.**

En la Normativa se establecen las características a tener presentes para la redacción del Plan Parcial.

#### **f. Definición de la estructura viaria.**

Sobre el conjunto de la finca Pedregás, y como orientadores del futuro desarrollo urbanístico del sector, las Normas definen la mínima estructura viaria que permita el posterior desarrollo de la urbanización. Dicho viario, de obligado cumplimiento en el desarrollo del necesario Plan Parcial, tendrá presente en su trazado las condiciones actuales de la zona para apoyarse en parte de los viales ya existentes, con los criterios establecidos en los puntos anteriores.

#### **g. Zonas clasificadas como suelo no urbanizable de protección.**

En las zonas de la finca que queden calificadas como suelo no urbanizable de protección se propiciará la repoblación forestal de dichos terrenos, permitiéndose talas concertadas.

Así mismo, tal como se establece en la Normativa para el suelo no urbanizable de protección especial: Litoral, se permitirá de forma excepcional la localización de equipamientos deportivos y de ocio, de naturaleza pública, y siempre que sean aprobados por mayoría corporativa cualificada.

#### **4.3. Objetivos y directrices para la intervención sobre suelos residenciales en Valdoviño-Atios.**

En las zonas de borde con el suelo urbano se propone la clasificación de dos sectores urbanizables de baja densidad, 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con el fin de ser desarrollados en régimen de vivienda unifamiliar aislada o formando conjuntos. Las directrices normativas de el Plan Parcial vienen establecidas en el Título IV, Capítulo 2 de éstas Normas.

### **5. SUELO NO URBANIZABLE.**

Prácticamente la totalidad del término municipal se encuentra clasificado de ésta manera, si bien con diferentes características, consecuencia de su diversidad.

#### **5.1. Núcleos rurales en suelo no urbanizable.**

Se clasifican dentro de ésta categoría el conjunto de núcleos existentes en el municipio y que, por sus dimensiones y características intrínsecas, no se han considerado urbanos pudiendo desarrollarse perfectamente bajo ésta clasificación.

En documento monográfico presentado con el Avance se analizan los diferentes núcleos, así como se establecen propuestas de delimitación y actuación sobre ellos que se concretan en éste documento final.

#### **5.2. Suelo no urbanizable de protección especial.**

Dentro de éste epígrafe definiremos el suelo que por sus condi-

ciones específicas se hace acreedor al establecimiento de protecciones sobre él.

Tenemos que distinguir los siguientes.

#### **5.2.1. Litoral.**

Hace referencia al protegido con finalidades paisajísticas y de protección medio-ambiental, si bien engloba protecciones ya derivadas de normativas incidentes, protección de costas o protecciones de tipo militar, que por su posición inmediata al litoral se ha incorporado a éste.

Se incorpora, asimismo, dentro de ésta protección la zona del embalse.

#### **5.2.2. Forestal.**

Se califican dentro de éste tipo aquéllos suelos que están destinados a ésta actividad, o los que siendo susceptibles de ser dedicados a ella deberían ser repoblados.

#### **5.3. Suelo no urbanizable común.**

El resto del término municipal se engloba en ésta categoría, donde el objetivo fundamental es mantenerlo globalmente en su situación actual, si bien se permite excepcionalmente la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, manteniendo la unidad mínima de cultivo 2.000 m<sup>2</sup>.

Dentro de éste suelo se encuentran áreas destinadas al cultivo agrícola, a monte bajo, a zonas de erial y otras formas de ocupación del suelo.

### **6. OBJETIVOS TURISTICOS.**

#### **6.1. Introducción.**

El municipio de Valdoviño, por sus extraordinarias características paisajísticas ha experimentado en los últimos años un desarrollo turístico de extraordinaria importancia cuantitativa.

Del análisis del parque de viviendas y de la población existente se demuestra, junto con el proceso de construcción de los últimos años, que la proliferación de viviendas para segunda residencia es alto.

Los núcleos considerados por éstas Normas como urbanos Valdoviño-Atios y Lavacerido-Taraza, presentan una muy alta proporción de viviendas utilizadas únicamente durante los períodos vacacionales o fines de semana.

Este sector turístico se caracteriza, en general, por sus carencias infraestructurales y de equipamiento adecuado, gravitando únicamente en la oferta de segundas viviendas.

Al mismo tiempo, por la aparición indiscriminada sobre terrenos públicos de las denominadas "casetas fin de semana", edificaciones clandestinas que es necesario erradicar para intentar conseguir unas mínimas condiciones para un asentamiento turístico adecuado.

Pero al mismo tiempo que ésta degradación paisajística se viene produciendo otra, consecuencia de la falta de ordenación y mínima reglamentación en la edificación realizada.

El desarrollo en los últimos años del núcleo de Lavacerido, sin el menor orden ni mínima calidad ambiental, así como la proliferación de parcelaciones ilegales en las zonas inmediatas a la costa, lo atestiguan.

Se hace imprescindible, por lo tanto, una ordenación que posibilite el mantenimiento del sector turístico que, de continuar la degradación ambiental de núcleos y litoral, podría resentirse en gran manera.

De acuerdo con ello, las Normas Subsidiarias Municipales establecen los siguientes objetivos turísticos.

#### **6.2. Objetivos.**

– Mejora del equipamiento turístico y servicios a la playa, mediante la clasificación específica de suelos destinados a éstos fines y regulación de sus condiciones de actuación. Necesarias limitaciones de ocupación, alturas, estéticas.

– Resolución de los problemas de aparcamiento generados por los usos de esparcimiento y de equipamientos en las temporadas veraniegas.

– Intento de diversificar el tráfico de acceso a la playa de Valdoviño, evitando los atascos veraniegos.

– Control estricto de las edificaciones más próximas al litoral, mediante una normativa que incida radicalmente en aspectos tales como: cierres, materiales, coloraciones, tipos de cubierta y las edificaciones teóricamente provisionales, casetas, chiringuitos.

– Definición de tipologías para éste tipo de edificaciones.

– Correlación entre parcelas y edificaciones con el fin de conseguir unas adecuadas densidades de ocupación.

– Mejora vial, mediante ensanchamientos de las vías más importantes.

– Mejora ambiental mediante el control de campings, tendidos eléctricos, desmontes y terraplenes, extracciones de áridos, etc.

– Actuación decidida de ordenación en zonas donde se pretende plantear una oferta turística que impida el deterioro derivado de la utilización de parcelarios agrícolas como de base urbana en grandes dimensiones.

– Medidas de protección de las zonas de mayor valor ambiental del municipio, establecidas a partir de las delimitaciones de protección del litoral, laguna, embalse, marismas y zonas forestales, así como todas las playas existentes.

– Medidas de protección de edificaciones y bienes existentes en el Ayuntamiento, mediante la definición de un precatálogo que pretende asegurar un control y protección sobre los elementos de interés.

### 6.3. Actuaciones propuestas.

En las Normas se establecen las medidas encaminadas a resolver gran parte de esos objetivos, quedando parte de ellos (aspectos vinculados con reglamentación definitiva de edificaciones, tipologías, mejoras viales en suelo urbano) definidos con la propuesta de ordenanzas que se acompañan.

De acuerdo con ello, se establecen medidas derivadas de la clasificación y delimitación de suelo, así como criterios orientativos de la normativa para las distintas clases de suelos.

Se establecen las delimitaciones de protección, ámbitos de desarrollo turístico, protecciones (ambientales) a núcleos rurales y catalogación de bienes.

Por otra parte, y de acuerdo con las instrucciones emanadas de la demarcación de costas de Galicia, se asegura el tratamiento protector adecuado para todos los espacios del litoral, tanto en suelos urbanos como urbanizables.

## 7. ACTUACION SOBRE EL NUCLEO DE VALDOVIÑO-ATIOS.

### 7.1. Calificación del suelo.

La propuesta, tal como ya se planteaba en el Avance, reconoce tres zonas diferentes dentro del suelo delimitado.

A. La zona más alta, de naturaleza agrícola, que comprende básicamente las zonas de Gándara de Arriba y Poulo.

El tratamiento que se propone es similar al de los núcleos rurales, ya que su desarrollo edificatorio ha venido vinculándose a ésta función.

En las N.S.M. se reconoce la estructura de caminos y el parcelario como soporte de la nueva edificación, estableciéndose en un ferrado la parcela mínima y planteándose la vivienda unifamiliar de características agrarias (con edificaciones auxiliares, etc.) como la forma de construcción en la zona. El objetivo establecido es ordenar, mediante actuaciones sobre dicho soporte físico, el futuro crecimiento.

B. Las zonas adyacentes a la carretera Ferrol-Cedeira, sobre todo en su intersección con la carretera a la playa, se ordenan con edificación de bajo y dos plantas, o bajo y tres plantas, según su posición.

El objetivo de la actuación es favorecer el desarrollo de las funciones urbanas.

Se trataría de conformar el centro del núcleo, actuando mediante la localización de espacios libres puntuales y potenciando una mayor edificación sobre ese área.

C. La zona entre la carretera general Ferrol-Cedeira y la zona escolar en su parte superior y el mar en su parte inferior, se desarrolla en forma de ciudad jardín con excepción de las manzanas inmediatas a la carretera.

La actuación fundamental en ésta zona se centraría en la apertura de calles que posibiliten una imagen unitaria para el núcleo, al mismo tiempo que garantizan la mejor distribución del suelo.

La zona más próxima al mar, entre el viario vehicular y el paseo peatonal recientemente realizado, se vincula a usos de equipamiento público, fundamentalmente de tipo deportivo.

Los terrenos inmediatos a la vía vehicular de servicio a la playa, se vinculan a usos relacionados con las actividades turísticas, recreativas y hoteleras.

### 7.2. El trazado viario.

La propuesta viaria que se propone para Atios-Valdoviño trata fundamentalmente, en su aspecto más general, de establecer alternativas diferentes al actual acceso a la playa, totalmente colapsado durante el periodo estival.

Al mismo tiempo, establecer una vía alternativa a la adyacente a la Laguna, tratando de evitar los posibles conflictos con el medio ecológico inmediato, consecuencia de la excesiva utilización de tal vía.

Para ello se proponen dos vías de acceso a la zona, una que desde la carretera Ferrol-Cedeira penetra inmediata a las actuales

instalaciones fabriles situadas en su margen izquierdo, la otra alternativa a la Laguna.

Estas vías, con una sección de 12 m., descargarán el tráfico existente hacia la playa.

Existe un vial de borde que enlaza la carretera general con la de la playa, y que sirve asimismo para la definición del suelo urbano.

Se han trazado, asimismo, una serie de vías interiores encaminadas a lograr la continuidad del viario, al mismo tiempo que permite un reparto adecuado de parcelas en fincas que por sus características agrícolas no permitan una racional distribución "urbana".

En el plano de trazado y características de la red viaria puede apreciarse con detalle las vías proyectadas.

### 7.3. Espacios libres y equipamiento público.

La propuesta de ordenación que se plantea establece el ámbito inmediato a la playa como destinado a albergar la mayor parte de los espacios libres del conjunto del núcleo, vinculado a la principal actividad del mismo el uso turístico.

En esa zona se localizan actividades deportivas, zonas verdes, así como áreas de aparcamiento.

A partir de las diferentes unidades de actuación que se proponen se ordenan y califican, asimismo, una serie de espacios para equipamientos públicos o zonas verdes, que ayudarán a completar el sistema.

En la zona inmediata a la carretera a Cedeira se localiza, a través de una unidad de actuación, una plaza encaminada a resolver las carencias en ese aspecto existentes en todo el núcleo.

A través de la protección especial en suelo no urbanizable se propone la ampliación como sistema general de espacios libres del ámbito de la Laguna.

La enorme superficie de la playa, por otra parte, asegura el suficiente espacio libre como para considerar totalmente adecuadas las zonas de equipamientos y espacios libres previstos.

Los equipamientos públicos existentes en el núcleo se ven reforzados en la propuesta de ordenación que se plantea, bien mediante la asignación directa como sistema general de equipamientos, de suelos para ampliación escolar y deportiva o bien a través de las diferentes unidades de actuación, obteniendo suelos para equipamientos de diversa índole.

### 7.4. Servicios urbanísticos.

Los servicios urbanístico en Valdoviño-Atios se encuentran en fase de consolidación, siendo en éstos momentos deficitarios, pero actualmente se está procediendo a realizar, a cargo del Ayuntamiento y de la Confederación Hidrográfica, proyecto para resolver el saneamiento de Valdoviño, tanto para el núcleo de Atios como la zona de Lavacerido-Taraza. Dicho proyecto, en proceso de redacción, será incorporado como trazado definitivo en los documentos finales de éstas Normas Subsidiarias, entendiéndose por lo tanto los esquemas de servicios que se acompañan como transitorios, hasta su necesaria readaptación al proyecto definitivo.

No obstante, teniendo en cuenta el alcance global de dicho proyecto como actuación inmediata, la propuesta que se plantea completará de cara al futuro ese trabajo ya que, obviamente, no entra en la definición concreta de los nuevos crecimientos proyectados.

Del cotejo de los planos de información y esquemas de servicios que se proponen, puede apreciarse el alcance de los mismos.

La red de saneamiento actual, con secciones oscilantes entre los 500 mm, 400 mm. y 300 mm. de diámetro, únicamente presentes en las vías principales se dirigen a la depuradora, fuera de uso, vertiendo directamente al mar.

El esquema de alcantarillado que se propone desarrolla, apoyándose en dichos trazados, las nuevas necesidades derivadas de la futura expansión de la villa.

Las características actuales del abastecimiento de agua es similar. Con secciones oscilantes entre los 200 mm. a los 32 mm. de sección en las vías principales y algunas secundarias (ver plano de Información Urbanística núm. 23), la red se apoya en lo existente proyectándose a los nuevos desarrollos.

### 7.5. Las dimensiones de la actuación.

De acuerdo con la propuesta de ordenación que se propone para Valdoviño-Atios, se delimita una superficie de suelo de 180 Has. aproximadamente.

La superficie incluida en unidades de actuación es aproximadamente 23 Has. que son las que fundamentalmente generarán las cesiones de suelo destinadas a espacios libres, superficie para aparcamientos y suelos para equipamientos de diferente tipo.

La superficie directamente vinculada a espacios libres en la zona inmediata a la playa asciende a 5 Has. y la nueva ampliación de superficie para equipamiento, vinculada a las actuales instalaciones escolares, asciende a 4 Has.

Las diferentes unidades de actuación propuestas tienen las siguientes superficies aproximadas:

U.A.1. ....	1,58 Has.
U.A.2. ....	4,90 Has.
U.A.3. ....	7,86 Has.
U.A.4. ....	1,14 Has.
U.A.5. ....	2,86 Has.
U.A.6. ....	1,86 Has.
U.A.7. ....	1,26 Has.
U.A.8. ....	1,10 Has.
U.A.9. ....	0,78 Has.

### 8. ACTUACION SOBRE EL NUCLEO DE LAVACERIDO.

La actuación sobre éste núcleo se base en los criterios y objetivos ya reseñados, es decir, el paso de una estructura agraria con parcelas vinculadas a ese primitivo uso, a una estructura urbana que acoja las nuevas necesidades de localización de viviendas.

Para ello la actuación que se propone es doble. Por una parte, trata de reajustar y proponer un nuevo viario acorde con ese fin, por otra, propiciar un reparto del suelo acorde con las nuevas parcelas mínimas (de 1.000 m<sup>2</sup>) que se proponen.

El nuevo viario que se propone busca la geometría en sus trazados, la obtención de unas secciones mínimas acordes con las nuevas necesidades parcelatorias y la búsqueda de la continuidad que permita el conjunto de recorridos por la zona.

Se han definido secciones viarias de 10 m., 8 m. y 6 m., en función de la importancia del tramo, y se ha procurado reajustar el viario con entronques más amplios y algunas zonas de aparcamiento.

Los trazados tienen como base la situación actual, en cuanto a los caminos y parcelas existentes, teniendo presente la gran dificultad que modificar dicha situación se produce en ausencia de grandes aprovechamientos urbanísticos.

No obstante, en los casos límites hemos procedido a intervenir trazando nuevas vías, indispensables para conseguir una trama viaria aceptable. En ese caso, se ha vinculado el proceso de obtención de suelo a Unidades de Actuación que se beneficien directamente de la actuación y, por lo tanto, permita el reajuste de las cargas urbanísticas.

El número de unidades de actuación consideradas es de cuatro y están encaminadas a conseguir las escasas cesiones que se plantean (viario, ensanchamientos del mismo, aparcamientos y una parcela para equipamiento).

El Ayuntamiento deberá controlar específicamente las unidades de actuación con el fin de impedir que algún propietario actúe al margen del conjunto de propietarios, haciendo inviable las propuestas que se establecen.

Las parcelas que se autorizan a los efectos edificatorios son de 1.000 m<sup>2</sup>, existiendo un margen de maniobra del 10% en la definición de las mismas, cuando se demuestre la imposibilidad de alcanzar la superficie.

En el caso de las unidades de actuación propuestas las parcelas son las que aparecen reflejadas, u otras equivalentes, si por alguna razón se demuestra inviable la propuesta que se formula. En todo caso, el número de parcelas que se establece en la ordenación de esas unidades es el máximo que pueden alcanzar. Las parcelas también en éste caso oscilan alrededor de los de 1.000 m<sup>2</sup>.

En la zona próxima al borde con la playa delimitado fuera del suelo urbano, se impedirá la edificación permaneciendo como espacio libre privado de la propiedad.

A los efectos de contabilizar superficie, las parcelas de borde de la agrupación que son resultado de fragmentar fincas mayores, podrán utilizar éstas sólo como justificación de la parcela mínima, edificándose en el ámbito incluido en la delimitación de suelo urbano.

### 9. LA GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

#### 9.1. Antecedentes.

Las presentes N.S.M. han pretendido tener en cuenta las actuales características del municipio de Valdoviño, de cara a su gestión ulterior.

Para ello se ha realizado un esfuerzo por resolver al máximo los conflictos existentes, procurando un documento de sencilla aplicación que obvie al máximo posteriores figuras de planeamiento. Así todo, el necesario cumplimiento legal y la necesidad de procurarse unas mínimas cesiones de forma gratuita, obligan a proponer una serie de unidades de actuación (ya resueltas en su ordenación) y suelo urbanizable o apto para urbanizar en la finca de Pedregás, junto a pequeñas urbanizaciones industriales.

La falta generalizada de gestión urbanística en Galicia, encaminada a la obtención gratuita de suelos, las carencias de técnicos dedicados a ellas, las específicas condiciones del suelo (innumerables propietarios, minifundio, ausencia de títulos de propiedad, etc) unido a la falta de hábitos de cesión de suelo por parte del administrado, son razones de peso que justifican la actuación propuesta.

Ahora bien, a la luz de la legislación actual y las necesidades de suelo para equipamientos o espacios libres, junto con las carencias económicas municipales, es imprescindible gestionar ciertos suelos si se quiere que las N.S.M. sirven realmente para algo más que dirigir el crecimiento urbano desde la óptica privada.

Hasta ahora la gestión se centraba en la aplicación (difícil por la propia situación de los documentos urbanísticos) de ordenanzas que regulaban la concesión de licencias de nueva construcción.

Con las nuevas N.S.M. se abre un nuevo marco urbanístico donde será necesario realizar un esfuerzo de gestión, si se quiere atajar los defectos de la situación heredada: carencia de espacios libres y equipamientos, de urbanización, de orden, de protección del patrimonio edificado, etc.

Para ello el protagonismo corresponde necesariamente al sector público, aunque sus costes sean redistribuidos con el sector privado mediante la redistribución de cargas y beneficios.

Ahora bien, resolver éstos problemas en Galicia implica necesariamente el choque con una estructura parcelaria totalmente fragmentada, que impedirá en un gran número de ocasiones una gestión adecuada.

En el intento de plantear actuaciones urbanísticas susceptibles de ser abordadas, se ha realizado un esfuerzo por conocer la situación del parcelario a los efectos de adecuar soluciones que no pugnaran sustancialmente con su estructura.

Ello nos ha obligado muchas veces a renunciaciones formales en un intento de adaptar mejor los trazados a una gestión posterior.

Cuando existen fincas de dimensiones aceptables, o un número pequeño de ellas, o cuando como consecuencia del planeamiento anterior existen zonas sin posibilidades edificatorias y parece adecuado su revisión por lo inútil de tales calificaciones (autovías, zonas deportivas no adecuadas, u otras), se ha procedido a establecer unidades de actuación urbanísticas que permitan al mismo tiempo que el desarrollo de la zona la obtención gratuita de algunos suelos para equipamientos, espacios libres u otros usos.

En éstas unidades no se podrán otorgar licencias edificatorias ni parcelatorias mientras no se produzcan las cesiones y se acuerde la ordenación general, bien manteniendo la que se propone con éstas N.S.M. o bien la que resulte de modificarla, como consecuencia de la imposibilidad demostrada de llevar adelante la propuesta.

Con la edificación se garantizará, caso de no haberla realizado previamente, la urbanización necesaria. En el apartado que especifica las diferentes unidades de actuación se describe el proceso de su gestión.

#### 9.2. Propuesta de gestión en suelo urbano: Valdoviño—Atios y Lavacerido.

La intervención que se propone centra su gestión dentro del suelo urbano en los núcleos que tienen un desarrollo como consecuencia del proceso edificatorio derivado de su capacidad de atracción turística. En los otros núcleos rurales que han sido clasificados como urbanos el proceso de crecimiento, vinculado al propio desarrollo vegetativo del núcleo, no permite razonablemente éste tipo de actuaciones, tanto por la lentitud del proceso como por la ausencia de plusvalías vinculadas al proceso de crecimiento.

De acuerdo con lo anterior, sobre Atios y Lavacerido se ha procedido a delimitar una serie de unidades de actuación, de acuerdo con los siguientes principios:

— Las distintas unidades establecidas son simultáneamente unidades de diseño y reparto de cargas, cuyas condiciones son marcadas en la ficha correspondiente.

— Para su delimitación se ha tenido en cuenta el parcelario de forma que aúnen una única, o un número de parcelas limitado, que aseguren la viabilidad de su gestión al mismo tiempo que se posibilite la distribución de cargas y beneficios.

— Para su desarrollo se redactarán los preceptivos Estudios de Detalle (caso de propietarios únicos o reparación voluntaria entre ellos) o Planes Especiales de Reforma Interior (cuando se trata de varios propietarios y necesidad de reajuste de cargas y beneficios). En los casos que se establezcan dichas unidades se entienden ya definidas.

— Sólo podrán modificarse parcialmente, no pudiendo incrementar su volumetría o aprovechamiento (número de parcelas o edificios), que saldría aplicando la solución del Plan. La modificación podrá realizarse cuando se demuestre suficientemente la imposibi-

lidad de la actuación. Las cesiones de suelo, si bien podrán localizarse en otra parte, deberá mantener sus dimensiones.

Esta modificación, que deberá ser aprobada por la Corporación, tendrá que justificarse adecuadamente.

- En las unidades de actuación que es imprescindible el reparto de beneficios y cargas entre los distintos propietarios, se entenderá suspendido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta tanto el justo reparto de cargas y beneficios no haya sido efectuado, tal como viene previsto en el artículo 165 de la Ley del Suelo.

De acuerdo con la legislación vigente, los propietarios de cada unidad de actuación deberán efectuar las cesiones gratuitas de terreno que correspondan y costear la urbanización de los mismos.

La gestión de las unidades de actuación procurará realizarse de común acuerdo entre Ayuntamiento y propietarios, buscando la gestión más fácil a la vez que eficaz posible.

Los sistemas de reparto de cargas y beneficios que deberán abordarse, en caso de no realizarse reparcelaciones voluntarias y las cesiones directas con los propietarios, serán los de compensación, cooperación y expropiación, por éste orden.

Para los dos primeros habrá que redactar el proyecto de reparcelación.

A continuación se establece un listado de las distintas unidades de actuación planteadas, a los efectos de su ejecución para desarrollo edificatorio y obtención de suelo para espacios libres y equipamientos.

#### 9.2.1. Las unidades de actuación en suelo urbano.

A continuación pasaremos a describir las distintas unidades que se plantean, primero para la zona de Atios y, posteriormente, la de Lavacerido. Sus características parcelatorias y edificatorias vienen explícitas en la Normativa.

#### A. ATIOS.

##### U.A. 1. Unidad de Actuación número 1.

Viene definida y delimitada superficialmente en el plano de Usos Pormenorizados de las N.S.M.

Encaminada a subdividir adecuadamente el suelo y permitir la apertura de dos viales que deberán ser urbanizados y cedidos por el Ayuntamiento.

Permite completar la ordenación del borde del suelo urbano de Atios. Las parcelas autorizadas son las que aparecen en el plano de Alineaciones Imagen Física.

##### U.A. 2. Unidad de Actuación número 2.

Viene definida y delimitada superficialmente en el plano de Usos Pormenorizados de las N.S.M.

Encaminada a ordenar una finca al borde del suelo urbano, trata de enlazar el viario.

Se establece la cesión del Castro existente al borde del mar, al mismo tiempo que se establece la obligatoriedad de urbanización y cesión del viario establecido.

Se establecen las parcelas autorizadas, al mismo tiempo que se regulan las condiciones de uso.

##### U.A. 3. Unidad de Actuación número 3.

La de mayor entidad superficial, está encaminada a la ordenación de una zona inmediata a la playa que en el planeamiento vigente aparece como zona deportiva y sobre la que, a lo largo del tiempo, se han venido realizando intentos de actuación edificatoria a través de la redacción, incluso, de planeamiento parcial que no llegó a aprobarse definitivamente.

La realidad actual es la existencia de una parcelación, tanto escrituralmente como físicamente, sobre la zona que es necesario reordenar.

La propuesta parte del reconocimiento de esos trazados reaptándolos a una nueva lógica de parcelas, entorno a los 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, que son las que aparecen ordenadas.

Se define una zona verde y de aparcamiento en las inmediaciones del edificio de apartamentos existente, y se establece un ámbito próximo a la playa donde albergar usos turísticos y hoteleros.

Se establece la cesión pública de zonas verdes así como la adecuada urbanización de la zona.

##### U.A. 4. Unidad de Actuación número 4.

Se localiza en la zona inmediata a la playa, y se encamina a definir un ámbito turístico y hotelero, así como la generación de superficie para aparcamientos. Separándolo por un vial, se establece una zona residencial extensiva con parcelas de 1.000 m<sup>2</sup>.

Los propietarios deberán acometer la urbanización y cesión del viario así como de la superficie de aparcamiento de la zona.

##### U.A. 5. Unidad de Actuación número 5.

Encaminada a la parcelación racional de una finca única, sub-

dividiéndola en parcelas aproximadas de 1.000 m<sup>2</sup>, tal como se establece en la propuesta.

Se propone la apertura de viario que trata tanto de servir de base a la parcelación de la finca, como para conectar adecuadamente con el sistema viario existente.

Se establece la cesión obligatoria de una franja de suelo para equipamientos, tal como se establece en la propuesta.

##### U.A. 6. Unidad de Actuación número 6.

Como la anterior, está encaminada a una parcelación racional del suelo buscando parcelas de dimensiones lógicas dentro de su nuevo uso residencial.

El número de parcelas, su forma y superficie, aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup>, viene ya establecido.

Asimismo, se fija la cesión obligatoria de suelo necesario para la mejora de las condiciones viarias y la resolución del entronque de vías inmediato.

##### U.A. 7. Unidad de Actuación número 7.

Encaminada asimismo a una parcelación racional de una finca única, mediante el trazado de una vía que deberá ser urbanizada y cedida por parte de la propiedad.

Asimismo se fija la cesión obligatoria de una parcela destinada a equipamiento público, tal como viene definida en la propuesta.

##### U.A. 8. Unidad de Actuación número 8.

Trata de establecer una plaza pública en la zona inmediata al núcleo más consolidado de Valdoviño, al mismo tiempo que permite la edificación de uso residencial en edificaciones de bloque abierto.

Los terrenos de la plaza deberán ser de cesión gratuita.

##### U.A. 9. Unidad de Actuación número 9.

Encaminada a la generación de suelo para aparcamiento de uso público, ordena asimismo la edificación en forma de manzana semiabierta.

#### B. LAVACERIDO.

##### U.A. 1. Unidad de Actuación número 1.

La de mayor entidad superficial en Lavacerido, se organiza mediante el trazado de dos vías que permiten el reparto lógico de los terrenos al mismo tiempo que reordenar el viario del conjunto del núcleo, logrando así una imprescindible continuidad.

Se establece la cesión obligatoria del suelo para las vías citadas, así como el espacio de aparcamiento y una parcela destinada a equipamiento, tal como se muestra en la propuesta.

Se realiza la parcelación de las fincas.

##### U.A. 2. Unidad de Actuación número 2.

Trata de asegurar la conexión viaria del núcleo con la apertura de una vía y una superficie destinada a aparcamiento y espacio libre, de cesión obligatoria.

Se realiza la parcelación de las fincas, propiciando una utilización más lógica de la misma.

##### U.A. 3. Unidad de Actuación número 3.

Propone la realización de un vial que ayude a conseguir un trazado continuo del núcleo, al mismo tiempo que permite parcelas las fincas consideradas.

Se urbanizará el vial proyectado.

##### U.A. 4. Unidad de Actuación número 4.

Se plantea para la realización de un vial que ayude a establecer el sistema viario del núcleo, al mismo tiempo que ayuda a parcelar la finca.

#### 9.3. La gestión del suelo urbanizable o apto para urbanizar: Los Pedregás.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación establecen un sector de suelo urbanizable, o apto para urbanizar, sobre la finca de los Pedregás.

La gestión que se plantea para su desarrollo parte de la legislación vigente, que establece la necesidad de redactar el preceptivo Plan o Planes Parciales para la transformación del suelo urbanizable en urbano.

Dicho planeamiento podrá ser abordado por parte del Municipio, o por parte de los propietarios de suelo, a través del órgano que inicialmente los aglutina: la cooperativa de Meirás.

De acuerdo con ello, y en función de las propias características de la finca y del inicial reparto que de ella se ha realizado, se plantea la redacción, como mínimo, de dos Planes Parciales que aborden las partes de la finca existentes, respectivamente, en las parroquias de Meirás y Lago.

Dichos Planes Parciales, cuyo desarrollo y características vienen reflejados en otros apartados de la Memoria y Normativa que se acompañan, deberán ser realizados a partir de la aprobación definitiva del presente documento urbanístico. Similar actuación corresponderá a los suelos urbanizables industriales.



#### 9.4. Orden de prioridades y evaluación económica de las actuaciones públicas previstas.

De acuerdo con la Ley 11/1.985, de 22 de Agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia, y con el artículo 4 que regula ésta posibilidad, se establece el orden de prioridades que se considera más adecuado para el desarrollo de los sistemas generales, así como las diferentes actuaciones urbanísticas que se preveen para los próximos cuatro años en Valdoviño.

En el intento de clarificar éstas actuaciones las dividiremos en apartados, atendiendo fundamentalmente a los usos genéricos.

##### a. Viario.

Se pretende mejorar el firme de todo el viario del término municipal, con señalamiento de unas vías principales de unión de núcleos a las que se dedicaría especial atención.

De forma inmediata se cuenta:

1. Acondicionamiento de toda la carretera Freixeiro-Cedeira, que afectaría al tramo desde La Carreira hasta el límite del término en Villarrube.

2. Acondicionamiento de la carretera Valdoviño-Ferrol por Meirás.

Ambas obras a cargo de la C.O.T.O.P., estándose en éstos momentos con la confección del proyecto y contemplada la obra dentro del Plan viario, en su momento aprobado por la Xunta.

A cargo de la Excm. Diputación:

1. Mejora del firme de acceso a Villarrube desde la carretera Ferrol-Cedeira.

2. Ordenación de la travesía, tramo Iglesia Parroquial a Pta. del Sol, con construcción de aceras en ejecución.

3. Idem. id. en carretera San Saturnino, tramo colegios a cruce carretera de Cedeira.

Por su parte el Ayuntamiento ha aprobado, con cargo a Planes de Obras, inversiones importantes para mejora de firmes en todas las parroquias.

Se cuenta con las obras de IRYDA (hoy Consellería de Agricultura) siguientes:

V-10. Arranca en Beceiros (Ctra. Ferrol-Cedeira en Pantín) y llega hasta la playa de Ariño, yendo paralela al mar por San Xiao hasta volver a la ctra. Ferrol-Cedeira antes del puente de Ferrerías. Inversión 36 millones.

V-11. Une las Ctras. de Sedes y la de Sta. Mariña, desde A Pena (Loira) hasta Portodoso, y mejora firme desde Cabezal hasta el límite del término en Narón. Inversión sobre 36 millones.

Para años sucesivos en Plan de Obras se realizará una inversión continuada del orden de los 25 millones anuales, para llegar a mejorar los firmes en la línea apuntada.

##### b. Servicios urbanísticos.

Iniciada en 1.983 la mejora de los servicios que afectarían a todo el término en el tramo comprendido entre la carretera Ferrol-Cedeira y el mar, tramo de Meirás, comprende dotación de red de alcantarillado con depuración de vertido y ampliación de la red de agua que dejaría totalmente solucionado el tema en ésta parte del municipio.

El proyecto está en fase de redacción y el cálculo inicial no baja de los 250 millones de pesetas. La financiación sería compartida por la Consellería de Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento aunque, según normas actuales, éste abonaría el proyecto y la Consellería el 100% del costo.

Electricidad se dispone en todo el municipio. Alumbrado público existe en casi todas las parroquias y últimamente se mejoran servicios. Entre 1.987 y 1.989 se inauguraron casi 400 puntos de luz, obras financiadas por el Ayuntamiento con aportaciones de la Diputación y comunidades vecinales.

Teléfono: existen TPS en Taraza, Montefaro, Riobo, As Penas (Sequeiro), Pantín, Villarrube, y de próxima instalación en Vilaboa, Loira y otro más en Pantín (Vieiteiro).

Se terminó recientemente la Central Atios II, que modificó el área urbana de Meirás-Lago. Y para 1.989, se tiene noticia de que se crearán áreas urbanas en La Carreira (Sequeiro), Montefaro y Pantín, con lo que se posibilitará el servicio a las zonas. Asimismo, se proyecta ir a varios TPS -Porto do Cabo, otro en Loira y otro en Pantín-.

##### c. Equipamientos comunitarios.

Equipamiento educativo: Se dispone de unidades escolares en todos los núcleos y, únicamente, haría falta mejorar los edificios, lo que año tras año se va haciendo por el Ayuntamiento con alguna ayuda de la Consellería de Educación.

Se pretende llegar a un centro de Enseñanzas Medias.

Equipamiento deportivo: Se cuenta con pistas en todas las parroquias y en Valdoviño una cubierta en uso, aunque precisada de mejora.

Campo Municipal en Valdoviño y campos de Clubes en Meirás

y Vilaboa, iniciándose la construcción de uno en Lago (inversión sobre 2 millones).

Se abordará una primera fase de ésta mejora con un costo de 6 millones, de los cuáles aporta la Diputación 4 y el resto el Ayuntamiento. Recientemente se ha constituido el Patronato Deportivo Municipal.

Como necesidad, parece apuntarse ir a un complejo polideportivo en Valdoviño dejando lo existente para usos escolares exclusivamente, lo que justifica la actuación sobre la zona inmediata a la Laguna.

Equipamiento sanitario: Se cuenta con un Centro de Salud de reciente inauguración que, según el mapa sanitario, cubre necesidades. Existe una clínica dental privada.

Existe un centro de rehabilitación privado, en la Cooperativa de Meirás.

El hospital radica a distancia no superior a 25 Km. del último núcleo de Villarrube (el más cercano, en Meirás, no dista más de 7 Km.). No parece necesaria ninguna otra instalación, por el momento.

Equipamiento Asistencial-Cultural: Se ultima la construcción de una Casa de Cultura, que se espera concluir en el año 1.989.

El costo de lo que falta se calcula en unos 25 millones de pesetas, esperándose ayudas de la Consellería de Educación y de la Excm. Diputación (aunque por el momento sin comprometer).

En el Plan de Obras de éste año existe una inversión de 5 millones.

En éste edificio se instalará una biblioteca para la que se cuenta con el apoyo del centro coordinador, tanto en cuanto a la adaptación del local, 11 millones, cuanto a la creación del servicio, dotación de fondo de libros, mobiliario, etc., corriendo el Ayuntamiento con el mantenimiento.

En los núcleos de Meirás, Lago y Vilaboa existen edificios de tipo cultural a cargo de las Asociaciones vecinales, con ayudas anuales del Ayuntamiento.

Existen también otras sociedades de tipo cultural (Sequeiro, Valdoviño, 2 en Aviño) que vienen realizando actividades y que reciben subvenciones, pero no disponen de edificio social.

Lógicamente al concluirse la Casa de Cultura, se irá al Patronato Cultural que aglutinará y mejorará lo existente.

El Ayuntamiento se propone redactar un Plan de inversiones a 3 años que contemplen todas las actuaciones que por ello únicamente se enumeran, aunque no se dispone de proyectos ni, por tanto, de datos exactos.

Casa Cuartel Guardia Civil: Está en el ánimo municipal, si bien pendiente de ubicarse para gestionar la cesión de terreno, aunque se sabe que entra en los planes de la Comandancia incluiría dentro de las prioridades una vez se realice dicha cesión.

Cementerios: Existen cementerios parroquiales en todas las parroquias, alguno de ellos modificado últimamente (caso de Lago, Loira y el propio Valdoviño).

Se apunta la posibilidad de ir a un cementerio civil centralizado.

#### NORMATIVA

##### TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAP. 1. Ambito, aplicación, vigencia y revisión de las N.S.M.

CAP. 2. Desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales.

CAP. 3. Intervención de la edificación y uso del suelo.

CAP. 4. Régimen urbanístico del suelo.

##### TITULO II. SISTEMAS GENERALES.

CAP. 1. Disposiciones de carácter general.

CAP. 2. Sistema general viario.

CAP. 3. Sistema general de espacios libres.

CAP. 4. Sistema general de equipamientos comunitarios.

CAP. 5. Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.

CAP. 6. Sistema general: Zona marítimo-terrestre.

##### TITULO III. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAP. 1. Régimen general.

CAP. 2. Condiciones de uso.

CAP. 3. Suelo no urbanizable de protección especial.

CAP. 4. Suelo no urbanizable común.

CAP. 5. Núcleos rurales.

CAP. 6. Regulación de la edificación y usos en suelo no urbanizable de los núcleos rurales tradicionales.

CAP. 7. Procedimiento.

##### TITULO IV. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.

CAP. 1. Determinaciones de las N.S.M. en el suelo urbanizable o apto para urbanizar.

CAP. 2. Fichas sobre suelos urbanizables.

##### TITULO V. REGULACION DEL SUELO URBANO.